

Uchwała Nr X/70/11
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 31 sierpnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Chwałęcice w rejonie ulicy Lipowej

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 XXXIX/292/09 Rady Gminy Kłodawa z dnia 28 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Chwałęcice, działki nr: 183, 184/2, 185/3, 186/1, 186/2, 187, 188/4, 189/2, 189/4; jak także z uchwałą Nr LII/374/10 Rady Gminy Kłodawa z dnia 6 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/292/09 Rady Gminy Kłodawa z dnia 28 października 2009 r.

uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Chwałęcice w rejonie ulicy Lipowej – 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) teren rolniczy – oznaczony symbolem **R**,
 - 2) tereny planowanej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN1**,
 - 3) teren istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN2**,
 - 4) teren planowanej stacji transformatorowej – oznaczony symbolem **E**,
 - 5) teren dojazdowej drogi publicznej – oznaczony symbolem **KDD**,
 - 6) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**,
 - 7) tereny komunikacji pieszo – jezdnej – oznaczone symbolem **KDX**.
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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą realizację obiektów mieszkalnych, z dopuszczeniem tolerancji 1,5 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,
 - 7) 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,
 - 8) 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,
 - 9) zasadach kształtowania zabudowy – należy przez to rozumieć zalecaną formę (kształt) zabudowy mieszkaniowej i jej usytuowanie w obrębie terenów MN1, określone graficznie w rysunku planu linią przerywaną oraz obowiązek wskazanego w rysunku planu układu głównej kalenicy,
 - 10) głównej kalenicy – należy przez to rozumieć najdłuższą i jednocześnie najwyżej położoną kalenicę budynku mieszkalnego,
 - 11) zasadach parcelacji – należy przez to rozumieć zalecany podział terenów na działki budowlane,
 - 12) dachach wysokich – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem występow, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
 - 13) 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,
 - 14) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji lub promocji wizualnej, w jakiegokolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem,
 - 15) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%,
 - 16) obiekcie sezonowym – należy przez to rozumieć tymczasowy, nie trwale związany z gruntem i łatwo rozbieralny obiekt budowlany, wykorzystywany w okresie sezonu wegetacyjnego upraw rolniczych, na potrzeby związane z funkcją terenu.
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 i obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
 - 5) zieleni izolacyjnej,
 - 6) wielkości wymiarowej.
4. Ustalenia funkcjonalno – przestrzenne 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 i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami graficznymi 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,
 - c) ochrony konserwatorskiej istniejących stanowisk archeologicznych: Nr 3 AZP 44-11/13 oraz Nr 5 AZP 44-11/10 oznaczonych w rysunku planu, poprzez zapewnienie archeologicznych badań ratowniczych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) maksymalnego zachowania istniejącej rzeźby terenu 1R oraz odpowiedniego zabezpieczenia istniejących skarp przed erozją, szczególnie w przestrzeniach oznaczonych graficznie w rysunku planu,
 - e) ochrony krajobrazu otwartego na kierunku wschodnim poprzez zakaz, o którym mowa w pkt 4 lit. d) – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu,
 - f) zachowania istniejącego drzewostanu w północnej części terenu 1R oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż rzeki Marwica,
 - 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 wschodniej granicy terenu 1R (wzdłuż rzeki Marwica),
 - c) stosowania ogrodzeń prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - d) wszelkiej zabudowy terenu 1R, z wyłączeniem sezonowych obiektów budowlanych służących składowaniu i magazynowaniu produktów rolnych oraz dotyczących chowu i hodowli zwierząt, ze względu na niekorzystne warunki geoinżynierskie wskutek występowania niebezpieczeństwa potencjalnych podtopień i powodzi, osuwania się mas ziemnych, jak również niekorzystne uwarunkowania topoklimatyczne,
 - e) likwidacji istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt 2 lit f),
 - f) lokalizowania urządzeń reklamowych oraz informacyjnych tablic świetlnych w formie wolnostojącej, szczególnie w obrębie pasów drogowych, za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych na budynkach lub ogrodzeniach, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §3 ust. 2 pkt 5 lit. h) oraz w §3 ust. 3 pkt 5 lit. i),
 - g) wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenów 2MN1 i 3MN1 wzdłuż granicy z terenem 1R powyżej 0,5 m,
 - 5) przynależność terenów oznaczonych symbolem MN1 i MN2 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) obszar objęty opracowaniem planu miejscowego nie jest położony w zasięgu przestrzennych form ochrony przyrody, wyznaczonych w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz nie stanowi terenu górniczego,
 - 2) ochronę obszaru objętego opracowaniem planu ze względu na przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo podtopień i powodzi bądź osuwania się mas ziemnych ze stoków o nachyleniu wschodnim powyżej 20%, jak również ze względu na występowanie w północnej części obszaru strefy ochrony wód podziemnych, poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu oraz poprzez zakaz wskazany w ust. 4 pkt 4 lit. d), jak także poprzez obowiązek, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. d),
 - 3) ochronę istniejących stanowisk archeologicznych z uwzględnieniem obowiązków, których mowa w ust. 4 pkt 2 lit. b) i c) oraz przepisów odrębnych – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu.
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: E, KDD, KDW i KDX.
7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
- Ustala się brak ograniczeń w użytkowaniu poszczególnych terenów funkcjonalnych, z zastrzeżeniem w odniesieniu do terenu rolniczego 1R, na którym ze względu na szczególne uwarunkowania środowiska przyrodniczego, o których mowa w ust. 5 pkt 2, ustanawia się zakazy wskazane w ust. 4 pkt 4 lit. b), d), e) i f).
8. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu.
9. Ustalenia w zakresie komunikacji.
- Ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z ul. Lipowej znajdującej się poza obszarem objętym opracowaniem planu, poprzez:
 - a) układ postulowanych dróg wewnętrznych w terenach MN1 wraz z placami nawrotowymi oraz ich przedłużenia pieszo – jezdne w kierunku terenu 1R – oznaczonych graficznie w rysunku planu linią przerywaną,
 - b) obowiązującą drogę wewnętrzną 7KDW,
 - c) komunikację pieszo – jezdnią 8KDX i 9KDX,
 - 2) szerokość:
 - a) postulowanych dróg wewnętrznych w obrębie terenów 2MN1 i 3MN1 – 10,0 m oraz ich placów nawrotowych o min. wymiarach 14 m x 15 m, wg zasad parcelacji określonych w rysunku planu,
 - b) publicznej drogi dojazdowej 6KDD – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu oraz granic ewidencyjnych działki,
 - c) drogi wewnętrznej 7KDW – 10,0 m,
 - d) ciągów pieszo – jezdnych: 8KDX – 5,0 m i 9KDX – 3,5 m,
 - 3) możliwość realizacji obustronnych chodników w ramach obowiązującej i postulowanych dróg wewnętrznych,
 - 4) obowiązek:
 - a) zapewnienia lokalizacji w obrębie każdej z działek w terenach MN1 i MN2 co najmniej dwóch miejsc parkingowych, z dopuszczeniem jednego zlokalizowanego w garażu,

- b) stosowania na skrzyżowaniach postulowanych dróg wewnętrznych, 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,
- 5) zalecenie przeprowadzenia widokowego ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż zachodniej granicy terenu 1R o utwardzonej nawierzchni gruntowej – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu.

10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy tej sieci, z dopuszczeniem ujęcia własnego,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy tego systemu, z dopuszczeniem szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³ do czasu realizacji tego systemu,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych – do gruntu w granicach danej działki,
- 4) zaopatrzenie w gaz – nastąpi z istniejącej sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci. Dopuszcza się możliwość dalszej rozbudowy sieci na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla zapotrzebowanej orientacyjnie mocy ok. 800 kW) – z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza obszarem planu oraz z nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu kioskowego w terenie 5E – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej – poprzez istniejące i nowoprojektowane kanały technologiczne na warunkach zarządcy tych kanałów oraz poprzez inne urządzenia telekomunikacyjne wolnostojące, z zastrzeżeniem ich wkomponowania i zamaskowania w istniejącym krajobrazie przyrodniczym, w uzgodnieniu z gminą,
- 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.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§3

1. Teren **1R** – teren rolniczy

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu – teren rolniczy służący prowadzeniu gospodarki rolnej wraz z ograniczeniami dotyczącymi jego użytkowania,
- 3) utrzymanie dotychczasowej sieci melioracyjnej, z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji,
- 4) zalecenie przeprowadzenia widokowego ciągu pieszo – rowerowego, o którym mowa w §2 ust. 9 pkt 5,
- 5) obowiązki, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2,
- 6) dopuszczenie:

- a) prowadzenia infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących urządzeń telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §2 ust. 10 pkt 7 oraz warunkiem nienaruszania osi widokowej na kierunku otwarcia widokowego – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu,
- b) możliwości łączenia i podziału istniejących działek,
- 7) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. b), c), d), e), f) i g),
- 8) dojazdy:
 - a) zasadniczy – z przyległej ul. Lipowej,
 - b) uzupełniające – poprzez tereny komunikacji pieszo – jezdnej 8KDX i 9KDX oraz ciągi pieszo – jezdne.

2. Tereny **2MN1 i 3MN1** – tereny planowanej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów, nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oraz zasadę kształtowania zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) zasadę parcelacji terenów na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m²,
- 3) obowiązek:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym, wielopołaciowym lub kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego blachodachówką lub dachówką ceramiczną, cementową oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu lub czerwieni,
 - b) stosowania układu głównej kalenicy w sposób określony graficznie w rysunku planu – w przypadku jej występowania,
 - c) stosowania w kolorystyce elewacji budynków kolorów pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym wykończenia elewacji, o którym mowa w pkt 6 lit. c),
 - d) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 25%,
 - e) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni poszczególnych działki,
 - f) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych, z dopuszczeniem jednego zlokalizowanego w garażu, w obrębie poszczególnych działki,
 - g) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży w głębi poszczególnych działek,
 - h) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit c) – w odniesieniu do terenu 2MN1,
 - i) realizacji postulowanych dróg wewnętrznych wg ustaleń zawartych w ust. 6 pkt 3 – 7,
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) do 10,5 m – liczona do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) dopuszczenie:
 - a) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 3 lit. a) 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 pkt 3 lit. a) oraz kolorystyce elewacji wskazanej w pkt 3 lit. c),
 - d) możliwości sytuowania budynków, o których mowa w pkt 3 lit. g) na granicy działek sąsiadujących ze sobą, w przypadku jednoczesnej ich realizacji,
 - e) możliwości łączenia i podziału istniejących działek,

- f) stosowania kolektorów słonecznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - g) stosowania kondygnacji podziemnej,
 - h) możliwości umieszczania tablic informacyjnych i szyldów na budynkach i ogrodzeniach o powierzchni do 0,5 m²,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego wolnostojącego 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 dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu,
 - d) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. a), f) i g),
- 7) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel o wysokości do 1,8 m nad poziom terenu, a od strony przestrzeni publicznych do 1,5 m, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 8) dojazdy – z przyległej drogi publicznej (z ul. Lipowej) oraz z obowiązującej i postulowanych dróg wewnętrznych,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
3. Teren **4MN2** – teren istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu i nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenu – teren istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy, z zastrzeżeniem uwarunkowań wymaganych planem,
 - 3) obowiązek:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego blachodachówką lub dachówką ceramiczną, cementową oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu lub czerwieni,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji nowobudowanych budynków kolorów pastelowych lub kolorów bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym wykończenia elewacji, o którym mowa w pkt 6 lit. c),
 - c) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 25%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni poszczególnych działki,
 - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych, z dopuszczeniem jednego zlokalizowanego w garażu, w obrębie poszczególnych działki,
 - f) 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 – liczona do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - 5) dopuszczenie:
 - a) przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy z możliwością jej nadbudowy, z zastrzeżeniem o którym mowa w pkt 2,

- b) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 3 lit. a) nachyleń połaci,
 - c) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych w wymiarze określonym w przepisach odrębnych,
 - d) 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 pkt 3 lit. a) oraz kolorystyce elewacji wskazanej w pkt 3 lit b),
 - e) możliwości sytuowania budynków, o których mowa w pkt 3 lit. f) na granicy działki w przypadku realizacji takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - f) możliwości podziału istniejącej działki,
 - g) stosowania kolektorów słonecznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - h) stosowania kondygnacji podziemnej,
 - i) możliwości umieszczania tablic informacyjnych i szyldów na budynkach i ogrodzeniach o powierzchni do 0,5 m²,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego wolnostojącego 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 dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu,
 - d) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. a) i f),
- 7) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel o wysokości do 1,8 m nad poziom terenu, a od strony przestrzeni publicznych do 1,5 m, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 8) dojazdu – z przyległej drogi publicznej (z ul. Lipowej),
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

4. Teren **5E** – teren planowanej stacji transformatorowej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) dopuszczenie:
 - a) stacji typu kioskowego,
 - b) lokalizacji stacji transformatorowej z wyłączeniem rygorów linii zabudowy,
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zakazem o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. c)
- 3) zalecenie stosowania zieleni izolacyjnej, zimozielonej w formie żywopłotów na styku z przestrzeniami publicznymi i z terenem mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- 4) zakaz podziału terenu,
- 5) dojazd do terenu – z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu (z ul. Lipowej).

5. Teren **6KDD** – teren dojazdowej drogi publicznej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu – teren komunikacji zapewniający dojazd do terenu rolniczego 1R i drogi wewnętrznej 7KDW,

- 3) szerokość jezdni – min. 5,0 m,
 - 4) obniżenie krawędzi jezdni ze względu, o którym mowa w §2 ust. 9 pkt 4 lit. c),
 - 5) obowiązek zastosowania utwardzeń łatwo rozbieralnych,
 - 6) dopuszczenie:
 - a) możliwości prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) zastosowania nawierzchni ażurowych,
 - c) realizacji obustronnych chodników,
 - d) nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia typu parkowego,
 - 7) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
 - 8) zakaz podziału terenu.
6. Teren **7KDW** – teren drogi wewnętrznej
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
 - 3) szerokość jezdni – min. 5,0 m,
 - 4) obniżenie krawędzi jezdni ze względu, o którym mowa w §2 ust. 9 pkt 4 lit. c),
 - 5) obowiązek:
 - a) zakończenia drogi placem nawrotowym,
 - b) zastosowania utwardzeń łatwo rozbieralnych,
 - 6) dopuszczenie:
 - a) możliwości prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) zastosowania nawierzchni ażurowych,
 - c) realizacji obustronnych chodników,
 - d) nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia typu parkowego,
 - 7) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
 - 8) zakaz podziału terenu.
7. Teren **8KDX i 9KDX** – teren komunikacji pieszo – jezdnej
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenów – ciągi komunikacji pieszo – jezdnej zapewniające dojazdy do terenu rolniczego 1R,
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczenia:
 - a) 5,0 m – w odniesieniu do terenu 8KDX,
 - b) 3,5 m – w odniesieniu do terenu 9KDX,
 - 4) dopuszczenie:
 - a) możliwości prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) zastosowania nawierzchni ażurowych,
 - 5) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
 - 6) zakaz podziału terenu.

§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: R, E, KDD i KDX,
- 30% – dla terenów: MN1, MN2 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.