

Uchwała Nr XIII/101/11
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 7 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa
w miejscowości Kłodawa pomiędzy ulicami Jeziorną i Czereśniową oraz przy ulicy
Wojcieszyskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze 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, ze zm.) Rada Gminy Kłodawa uchwala co następuje:

Rozdział I
Ustalenia Wstępne

§1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/291/09 Rady Gminy Kłodawa z dnia 28 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa pomiędzy ulicami Jeziorną i Czereśniową oraz przy ulicy Wojcieszyskiej, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kłodawa”, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/362/10 Rady Gminy Kłodawa z dnia 30 lipca 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa pomiędzy ulicami Jeziorną i Czereśniową oraz przy ulicy Wojcieszyskiej, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa, stanowiący załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie wniesionych uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 4.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 26 ha w miejscowości Kłodawa, na wschód od jeziora Kłodawa oraz na południe od drogi powiatowej Kłodawa – Wojcieszycy – Wawrów, w granicach określonych na załączniku nr 1.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku. Ustalenie nie dotyczy takich

elementów jak schody, balkony okapy dachu i wykusze, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy jednak nie więcej niż 3m,

- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym bądź cyfrowo-literowym,
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby; na terenach tych obowiązuje zakaz lokalizacji działalności produkcyjno – usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych, scalania oraz łączenia i podziału nieruchomości.

1. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację budynków według obowiązujących linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 180 cm i o prześwicie w rzucie poprzecznym minimalnie 30%,
- 3) ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 4) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami,
- 5) dopuszcza się wyniesienie poziomu podłogi parteru budynku maksymalnie 50 cm ponad uśrednioną rzędną działki, z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt. 15),
- 6) dopuszcza się zmianę poziomu terenu maksymalnie 50cm w stosunku do rzędnych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt. 16).

2. Ustala się, że terenami przestrzeni publicznych są ogólnodostępne tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 i KDD9**.

3. Zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki, z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych,
- 2) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 3) dopuszcza się łączenie działek zlokalizowanych w granicach planu z sąsiednimi terenami o takim samym przeznaczeniu zlokalizowanymi poza granicami planu.

§4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności do granic działki zajmowanej przez ten rodzaj działalności.

2. Zakazuje się lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

3. Ustala się, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem

akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§5. Osoba prowadząca prace budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych podlegających ochronie, obowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Kłodawa. Jednocześnie zobowiązana jest zabezpieczyć odkryty przedmiot, obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe i wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

§6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.

1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem nastąpi poprzez istniejące drogi przyległe do granic planu oraz projektowane publiczne drogi dojazdowe i projektowane drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie własnej działki:

- 1) minimum 2 miejsca na działce na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² powierzchni sprzedaży.

§7. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Ustala się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią.

2. Ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci wodociagowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na pozostałych terenach, pod warunkiem braku kolizji z innymi ustaleniami §7 oraz z ustaleniami szczegółowymi.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wskazuje się na rysunku planu korytarze techniczne dla podziemnych sieci przesyłowych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 200 oraz dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV:

- 1) zasady zagospodarowania w granicach korytarzy technicznych muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą sieci,
- 2) dopuszcza się inny od wskazanego na rysunku planu przebieg podziemnych sieci gazociągów oraz linii elektroenergetycznej w granicach wyznaczonych korytarzy technicznych, z zachowaniem minimalnych odległości dla poszczególnych rodzajów sieci od granic korytarzy technicznych oraz z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenów poza korytarzami technicznymi.

6. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejących i projektowanych sieci wodociagowych zlokalizowanych w terenach dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.

7. Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi poprzez sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w terenach dróg publicznych i wewnętrznych, połączonej z oczyszczalnią ścieków, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków w indywidualnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki lub oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

8. Zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych nastąpi poprzez gminną sieć kanalizacji deszczowej, zlokalizowaną w terenach dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD9** poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem **MN9** poprzez sieć kanalizacji deszczowej poza obszar objęty planem,
- 3) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów do gruntu w obrębie własnych działek.

9. Zasady gospodarki odpadami:

- 1) ustala się obowiązek czasowego gromadzenia odpadów w obrębie własnej działki,
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z gminną polityką gromadzenia odpadów.

10. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącej i planowanej sieci gazowej, zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia dróg publicznych i wewnętrznych.

11. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej, energii odnawialnej.

12. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez sieć elektroenergetyczną, zlokalizowaną w terenach dróg publicznych i wewnętrznych,
- 2) zasilanie nastąpi z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych poza obszarem objętym planem oraz projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach w granicach planu,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowobudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w odległości minimalnej 5m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 200.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5**, **MN6**, **MN7**, **MN8**, **MN9** i **MN10**.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50% powierzchni działki,
- 3) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30° – 48°,

- 4) zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów w ciemnych odcieniach brązu, czerwieni, czarnego lub szarego,
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, według linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 6) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie 11m,
- 7) dla budynków mieszkalnych zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, z dopuszczeniem wielospadowych,
- 8) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na jednej działce,
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki,
- 10) dla budynków gospodarczych dopuszcza dowolne kształtowanie geometrii dachów,
- 11) wysokość budynków gospodarczych maksymalnie 8m,
- 12) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN8** dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimalnie 10m,
- 13) w przypadku lokalizacji dróg wewnętrznych jako sięgaczy o długości minimalnie 40m nakazuje się ich zakończenie placami manewrowymi o wymiarach minimalnie 14m x 14m;
- 14) ustala się konieczność uzgodnienia sposobu zabezpieczenia kolizji nowobudowanych dróg wewnętrznych z gazociągami wysokiego ciśnienia DN200 w obrębie korytarza technicznego z zarządcą sieci,
- 15) na działkach nr 612/9 i 613/23 zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN9** dopuszcza się usytuowanie poziomego parteru budynku maksymalnie 56,5m n. p. m.,
- 16) na działkach nr 612/9 i 613/23 zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN9** dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu oraz podniesienie do rzędnej wysokości maksymalnie 56m n. p. m. od strony elewacji frontu budynku oraz pod budynkiem. Na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy sugeruje się kształtowanie powierzchni terenu w sposób kaskadowy tak, aby uzyskać rzędną terenu obowiązującą na nieprzekraczalnych liniach zabudowy. Na pozostałym obszarze zakazuje się zmian ukształtowania powierzchni terenu.

3. Zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się podział na działki o minimalnej powierzchni 1200m²,
- 2) ustala się zachowanie kąta 90° między co najmniej jednym bokiem działki a frontem działki z tolerancją +/-15°,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni minimalnie 30m² pod stacje transformatorowe 15/0,4kV z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu oraz z istniejących dróg poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem pkt. 2) i pkt. 3),
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2** i **MN3** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Wojcieszyckiej (działka nr 97/3 – poza obszarem objętym planem), pod warunkiem braku bezpośredniego dostępu działki do innej drogi,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN8**:
 - dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolem **KDD8** i **KDW3** oraz z terenu ulicy Wojcieszyckiej (działka nr 133 – poza obszarem objętym planem),
 - dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu na ulicę Jeziorną (działka nr 99 – poza obszarem objętym planem) na wysokości skrzyżowania z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD9**.

§9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U1** i **MN/U2**.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
- 3) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30° – 48°,
- 4) zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów w ciemnych odcieniach brązu, czerwieni, czarnego lub szarego,
- 5) wysokość budynków maksymalnie 11m,
- 6) długość budynków maksymalnie 26 m, a przy połączeniu budynku mieszkalnego z gospodarczym lub/i usługowym maksymalnie 32 m,
- 7) dopuszcza się zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, z dopuszczeniem wielospadowych.

3. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.

4. Zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o minimalnej powierzchni 1200m²,
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni minimalnie 30m² pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu oraz z istniejących dróg poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem pkt. 2),
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U1** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Wojcieszyckiej (działka nr 97/3 – poza obszarem objętym planem), pod warunkiem braku bezpośredniego dostępu działki do innej drogi.

§10. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**, **KDD5**, **KDD6**, **KDD7**, **KDD8** i **KDD9**, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 2) ustala się konieczność uzgodnienia sposobu zabezpieczenia kolizji nowobudowanych dróg na terenach **KDD1** i **KDD2** z gazociągami wysokiego ciśnienia DN 500 i DN200 w obrębie korytarza technicznego z zarządcą sieci,
- 3) dopuszcza się dowolny podział na działki.

§11. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2** i **KDW3**, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 2) ustala się konieczność uzgodnienia sposobu zabezpieczenia kolizji nowobudowanej drogi na terenie **KDW3** z gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 200 w obrębie korytarza technicznego z zarządcą sieci,
- 3) dopuszcza się dowolny podział na działki.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§12. W granicach planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXXV/343/06 Rady Gminy Kłodawa z dnia 13 września 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa oraz Uchwały Nr XXXV/344/06 z dnia 13 września 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa.

§13. Określa się stawkę procentową 30% dla wszystkich terenów granicach planu dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Legan

U z a s a d n i e n i e

Sporządzenie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa pomiędzy ulicami Jeziorną i Czereśniową oraz przy ulicy Wojcieszkiej, opracowanych na podstawie Uchwały Nr XXXIX/291/09 Rady Gminy Kłodawa z dnia 28 października 2009 r. wynikało z potrzeby korekty zapisów dotyczących parametrów zabudowy oraz podziału na działki.

Ustalony sposób kształtowania dachów, uszczegółowienie przeznaczenia terenów mieszkaniowych jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz częściowe zmiany układu komunikacyjnego wpłyną na pożądane zagospodarowanie oraz uporządkowanie przestrzeni.

Projekt uchwały ww. planu jest zgodny z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa.