

UCHWAŁA NR XVIII/168/20
RADY GMINY KŁODAWA

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VIII/59/19 Rady Gminy Kłodawa z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa, Rada Gminy Kłodawa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa, zwany dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 składający się z dwóch arkuszy;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje w zagospodarowaniu terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy dopuszczony sposób zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe położenie nadziemnych części obiektów budowlanych w stosunku do terenu drogi, przy czym:
 - a) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - budowli związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m następujących elementów budynków: schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy,
 - b) w przypadku niewyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w ramach terenu przewidzianego pod zabudowę dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w liniach rozgraniczających terenu;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego niebędącego budynkiem pionowy wymiar

mierzony od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;

- 6) terenie zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć teren związany z lokalizacją obiektów budowlanych służących wykonywaniu działalności gospodarczej, niebędącej działalnością produkcyjną, magazynową lub składową;
- 7) terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwa – należy przez to rozumieć teren związany z lokalizacją obiektów budowlanych służących prowadzeniu działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej, w tym produkcji ogrodnictwa i sadownictwa, niebędącej produkcją zwierzęcą, w szczególności: szklarni, tuneli foliowych, obiektów zaplecza technicznego, magazynowego, socjalnego i biurowego, obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produktów;
- 8) terenie rolniczym – należy przez to rozumieć teren związany z lokalizacją upraw rolnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, w ramach którego obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem §7 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 9) terenie drogi wewnętrznej – należy przez to rozumieć teren związany z lokalizacją obiektów budowlanych i urządzeń służących do prowadzenia ruchu pieszych i pojazdów, w tym rowerów;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. 1. Oznaczenia rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - a) U - teren zabudowy usługowej,
 - b) RPO - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwa,
 - c) R – teren rolniczy,
 - d) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Oznaczenia rysunku planu wskazujące granice, tereny i obiekty obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne;
- 2) obszar objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego;
- 3) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

4. W przypadku wyznaczenia, w ramach obszaru objętego planem, więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie, po przynależnym przeznaczeniu terenu symbolu literowym, oddzielonego kropką symbolu cyfrowego.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wstępują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych;

- 1) tereny i obszary górnicze z zastrzeżeniem §11 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) formy ochrony przyrody;
- 4) formy ochrony zabytków;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 7) obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 8) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń melioracji wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) składowisk odpadów oraz przedsięwzięć związanych z ich przetwarzaniem,
 - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, zabytek archeologiczny zaewidencjonowany w ramach stanowiska archeologicznego AZP 44-12/27;
- 2) wszelkie działania w ramach obszaru lokalizacji zabytku wskazanego w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem obowiązuje tryb postępowania określony przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m - po 7,5 m na każdą stronę od osi linii 15kV;
- 2) wszelkie działania w ramach strefy wskazanej w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski – Międzychód”.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenu oznaczonego symbolem KDW;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym następuje poprzez istniejące drogi wewnętrzne;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa parkingowa:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko na każdych 5 zatrudnionych w ramach terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwach,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub handlowych realizowanych w terenie zabudowy usługowej,
 - b) w przypadku budynków usługowych lub handlowych realizowanych w terenie zabudowy usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępstwo od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącego i projektowanego systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa infrastrukturalna:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,

- dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 3 lit. f niniejszej uchwały,
- c) zaopatrzenia w ciepło:
 - z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 3 lit. f niniejszej uchwały,
- d) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
- e) gospodarka ściekami:
 - odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, gromadzenie nieczystości w zbiornikach bezodpływowych,
- f) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi:
 - odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych oraz wykorzystanie do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- g) gospodarka odpadami: gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) inwestycje z zakresu łączności publicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczalne: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu obejmuje lokalizację:
 - a) budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
 - b) dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych i budynków,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) miejsc czasowego gromadzenia odpadów,
 - f) urządzeń budowlanych i technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe: 10 m,

- pozostałe obiekty budowlane: 25 m,

f) geometria dachu:

- dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 0 do 45,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 0° do 30°.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami RPO.1-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwach;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - b) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu obejmuje lokalizację:
 - budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
 - dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych i budynków,
 - miejsc postojowych,
 - zieleni urządzonej,
 - miejsc czasowego gromadzenia odpadów,
 - urządzeń budowlanych i technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 10 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 25 m,
 - f) geometria dachu:
 - dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 0 do 45,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 0° do 30°.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami R.1-4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U, RPO.1-2: 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami R.1-4, KDW: 1%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

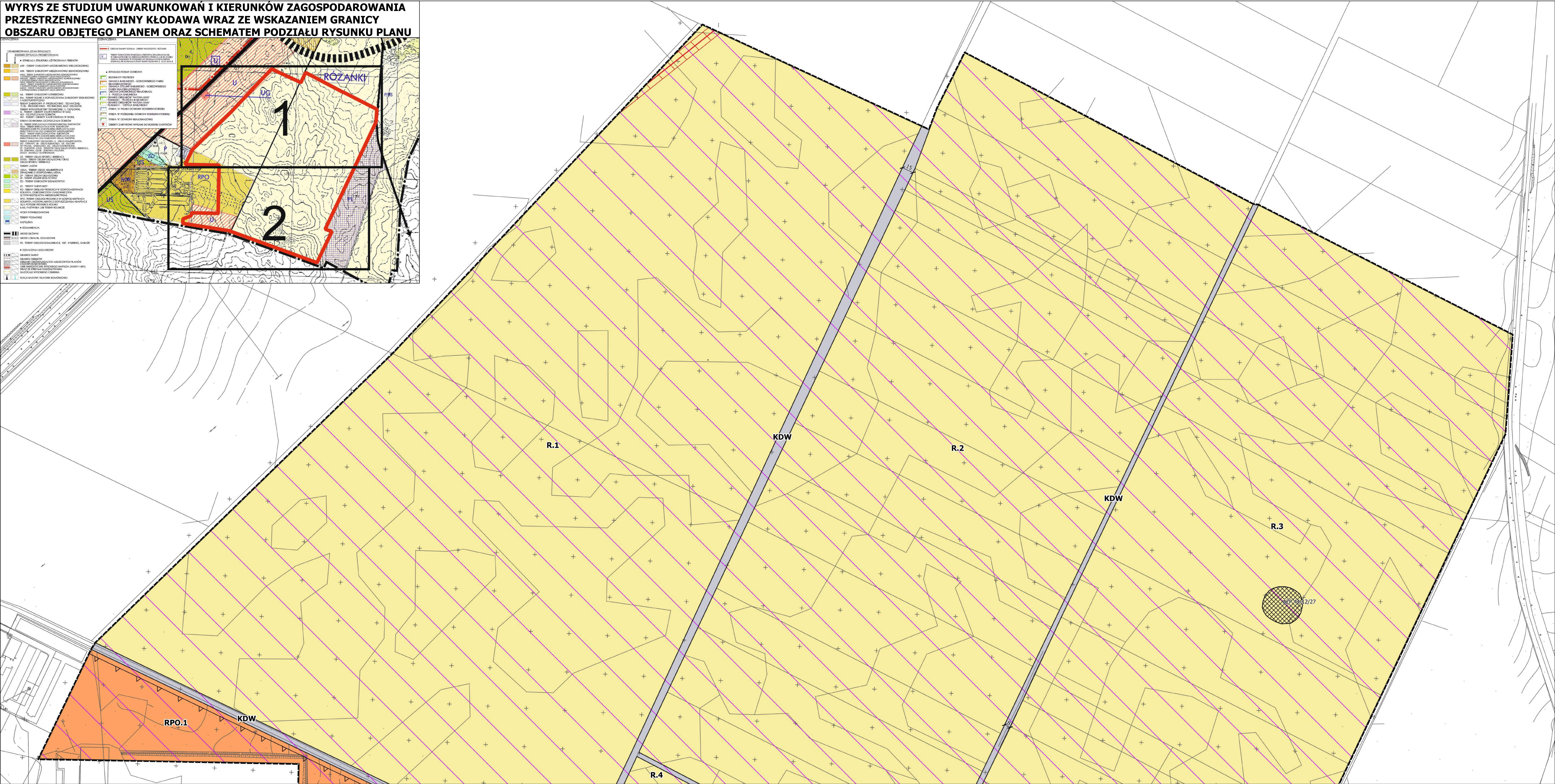
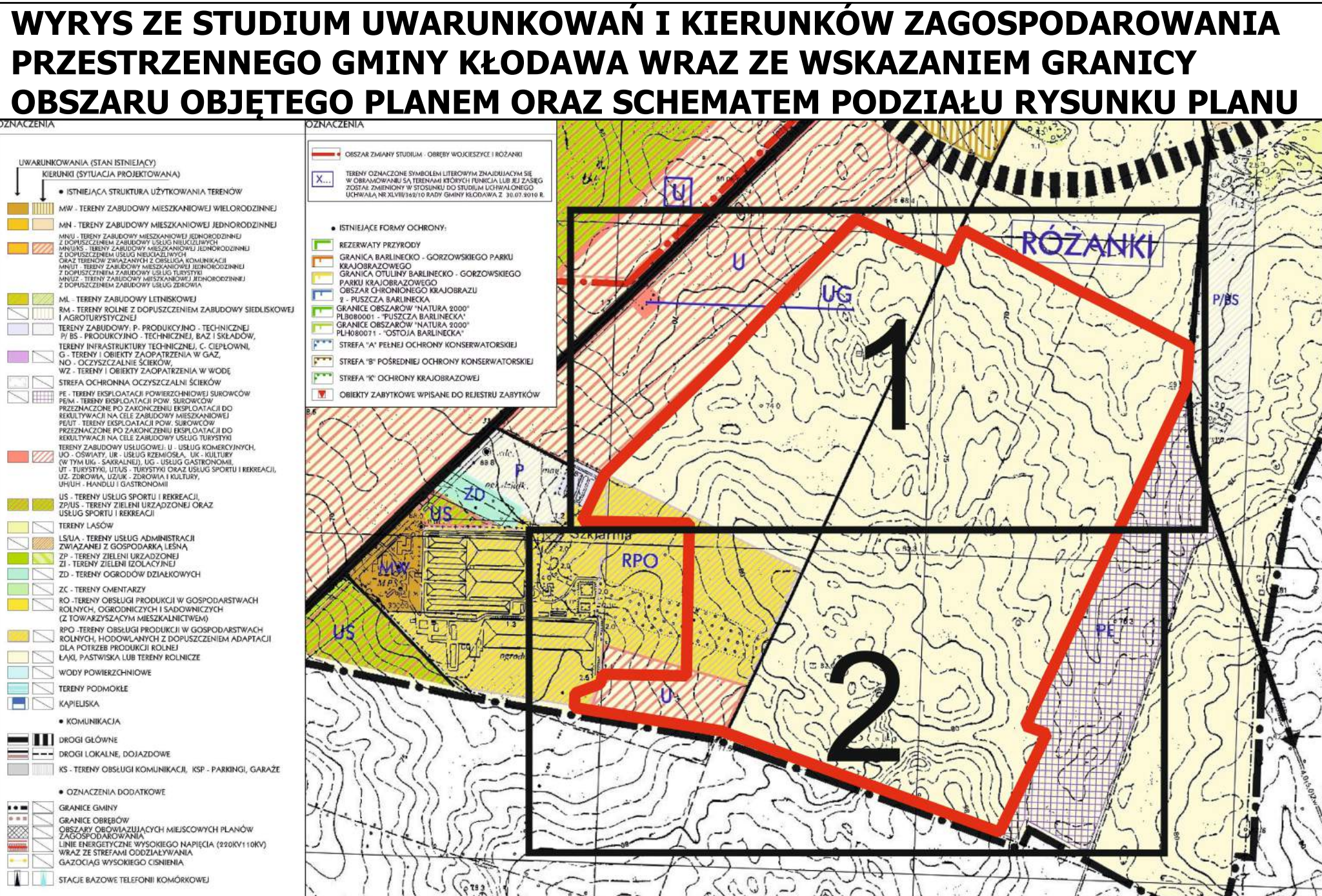
Przewodniczący Rady Gminy
Kłodawa

Andrzej Stanisław Korona



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBJEJUJĄCY TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE RÓŻANKI,
GMINA KŁODAWA**

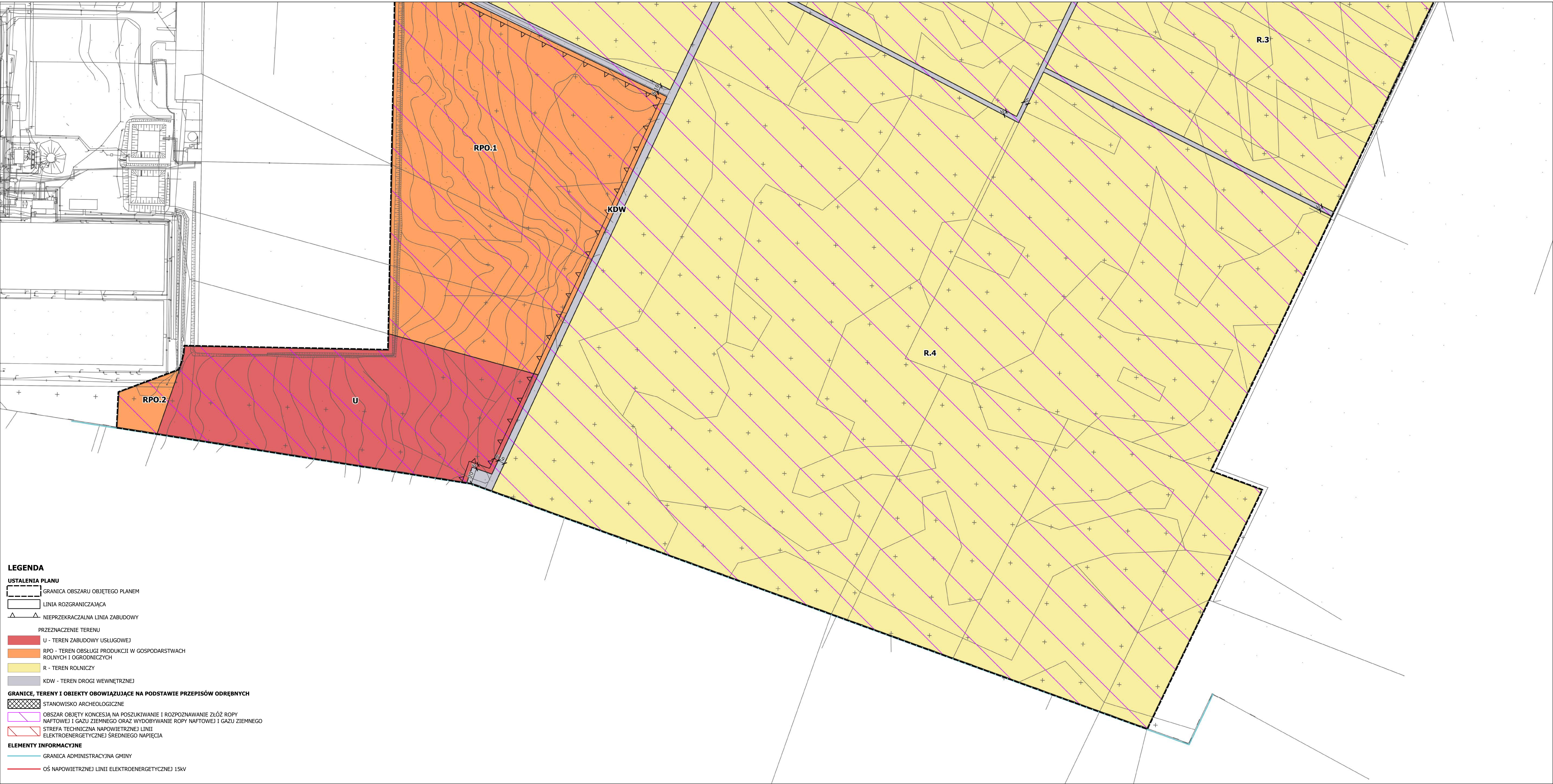
ARKUSZ NR 1
1:2000





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE RÓŻANKI,
GMINA KŁODAWA

ARKUSZ NR 2
1:2000



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RPO - TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I OGRODNICZYCH
- R - TEREN ROLNICZY
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

GRANICE, TERENY I OBIEKTY OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBSZAR OBJĘTY KONCESJĄ NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO
- STREFA TECHNICZNA NAPIĘCIOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

ELEMENTY INFORMACYJNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- OŚ NAPIĘCIOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r. - okres składania uwag do dnia 24 marca 2020 r.

W ww. okresie wpłynęła jedna uwaga, dotycząca dwóch nieruchomości, której przedmiotem było umożliwienie realizacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW.

Przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w ramach rozstrzygnięcia dokonanego przez Wójta Gminy Kłodawa. Mając na uwadze powyższe Rada Gminy Kłodawa podejmuje następujące rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia przedmiotowej uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kłodawa		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	25.02. 2020 r.	Wniosek o umożliwienie budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW na każdej ze wskazanych działek	działki nr ewid. a) 331, b) 360, obręb Różanki gmina Kłodawa			a)działka, do której odnosi się uwaga zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem, b)zgodnie z ustaleniami studium wskazaną nieruchomość ujęto w ramach, wyłączonych spod zabudowy, „łąk, pastwisk lub terenów rolniczych”, nie przewidzianych pod lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii ze źródeł odnawialnych

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności kwestie związane z:

- ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami, ochroną środowiska i przyrody oraz gospodarką wodną,
- gminnymi drogami, ulicami, mostami, placami oraz organizacją ruchu drogowego,
- wodociągami i zaopatrzeniem w wodę, kanalizacją, usuwaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych, utrzymaniem czystości i porządku oraz urządzeniami sanitarnymi, wysypiskami i unieszkodliwianiem odpadów komunalnych, zaopatrzeniem w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, itp.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa z uwagi na przyjęte przesądzenia planistyczne - przeważający udział terenów rolnych oraz brak nowych terenów przewidzianych pod zabudowę, z wyłączeniem rezerwy związanej z rozbudową istniejących struktur budowlanych, nie wywołuje do realizacji zadań inwestycyjnych polegających w szczególności na budowie dróg oraz pozostałych elementów infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem rozpatrywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała Nr VIII/59/19 Rady Gminy Kłodawa z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa.

Zgodnie ze wskazaniem przytoczonej uchwały intencyjnej zasięg ustaleń planu miejscowego dotyczy obszaru o powierzchni ok. 221 ha, zlokalizowanego w południowej części gminy, na wschód od miejscowości Kłodawa.

Rozpatrywany obszar jest aktualnie w całości użytkowany rolniczo. Istniejące zagospodarowanie stanowią wyłącznie, przylegające od południowo-zachodu, obiekty produkcyjne gospodarstwa ogrodniczego – szklarnie. Mając na uwadze bliskość Gorzowa Wielkopolskiego oraz sąsiedztwo drogi krajowej Nr 22 wskazany teren posiada walory inwestycyjne, w szczególności dla przedsięwzięć produkcyjnych, co potwierdza przedmiot wszczętych postępowań dotyczących ustalenia warunków zabudowy, niemniej mając na uwadze potencjalny negatywny wpływ ww. inwestycji na środowisko, konflikty społeczne, występujące w danym obszarze grunty rolne klas chronionych – RIIIa, RIIIb, oraz kierunkowy sposób zagospodarowania terenu określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa samorząd wskazuje na zasadność utrzymania aktualnego sposobu użytkowania – uprawy rolne. Jako właściwe z punktu widzenia lokalizacji nowej zabudowy uznano możliwość rozszerzenia terenu związanego z funkcjonowaniem obiektów istniejącego gospodarstwa ogrodniczego oraz towarzyszących mu usług.

Procedura formalno-prawna związana z opracowaniem planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w przypadku terenów zabudowy i zakazu zabudowy w przypadku terenów rolniczych,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w przypadku terenów inwestycyjnych oraz ograniczenia urbanizacji w przypadku terenów rolniczych,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) utrzymanie aktualnego sposobu zagospodarowania większości terenów,

b) ograniczenie przekształcania gruntów rolnych na cele budowlane wyłącznie do obszaru bezpośrednio przylegającego do istniejących struktur budowlanych jako rezerwy inwestycyjnej,

c) wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego,

d) wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie lokalizacji zabytku archeologicznego zaewidencjonowanego w ramach stanowiska archeologicznego oraz zasad jego ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku terenów zabudowy usługowej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu,

9) potrzeby interesu publicznego ograniczając zagospodarowanie mogące mieć negatywny wpływ na środowisko oraz generujące konflikty społeczne;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez obwieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Kłodawa, tablicy ogłoszeń i ogłoszenie w prasie o poszczególnych elementach procedury, jej trybie oraz możliwości składania wniosków, uwag i zapoznania się z dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie sposobu zaopatrzenia w wodę - z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych. Jednocześnie dopuszczono na zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Wójt Gminy Kłodawa zważył interes publiczny i interesy prywatne jak również uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne:

1) projektowane struktury przestrzenne wpisano w istniejący system komunikacyjny,

2) obszary związane z realizacją nowej zabudowy posiadają odzwierciedlenie w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowiąc rozwinięcie istniejących struktur budowlanych oraz terenową rezerwę inwestycyjną.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/343/18 Rady Gminy Kłodawa z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa wskazano na konieczność kompleksowej aktualizacji studium uzasadniając koniecznością:

-uczytelnienia szaty graficznej,

-doprowadzenia do zgodności z dokumentami nadrzędnymi,

-weryfikacji w kontekście zmian regulacji prawnych,

-uzupełnienia o bilans terenów,

-ograniczenia terenów przewidzianych pod zabudowę – „podstawowym i nadrzędnym zadaniem aktualizacji Studium będzie ograniczenie powierzchni terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę oraz stworzenie oferty dla zabudowy wytwórczo-usługowej i nowoczesnej zabudowy pasywnej”.

Uwzględniając konieczność aktualizacji gmina przystąpiła do opracowania nowej edycji studium, przy czym mając na uwadze złożoną strukturę dokumentu oraz czas realizacji opracowania ustalenia przedmiotowego planu miejscowego sformułowano na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa przyjętego uchwałą Nr XLVIII/362/10 Rady Gminy Kłodawa z dnia 30 lipca 2010 r. (z późn. zm.) jednocześnie wskazując, iż:

-szata graficzna studium pozwala na jednoznaczne określenie przeznaczenia terenu w granicach obszaru objętego planem,

-nie koliduje on z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. – powyższe potwierdza uzgodnienie projektu planu dokonane z Zarządem Województwa Lubuskiego,

-zmiana regulacji prawnych nie wywołuje konsekwencji w zagospodarowaniu obszaru objętego planem,

-poza naturalną rezerwą terenową pod rozbudowę istniejącej struktury budowlanej ustalania planu nie wskazują nowych terenów zabudowy określając przeznaczenie terenu zgodne z aktualnym sposobem zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obowiązująca edycja pomimo stwierdzonej konieczności aktualizacji pozostaje w mocy do chwili zatwierdzenia nowego dokumentu stanowiąc podstawę określenia zasad zagospodarowania w ramach ustaleń planu miejscowego stwierdza się zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy (red. z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Wykonana symulacja skutków realizacji planu wykazała, iż w założonej perspektywie czasowej (10 lat) poza kosztami administracyjnymi związanymi z przeprowadzeniem procedury planistycznej, nie powstają obciążenia finansowe dla budżetu gminy.

Wskazany wynik stanowi w szczególności konsekwencję aktualnego stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz niewielkiego zakresu zmian wprowadzonych w ramach opracowania zakładających użytkowanie terenu zgodnie z jego faktycznym zagospodarowaniem oraz umożliwienie rozwoju terenu związanego z funkcjonowaniem obiektów istniejącego gospodarstwa ogrodniczego oraz towarzyszących mu usług rolniczych.

Analizując stronę dochodów wskazuje się, iż wdrożenie planowanych ustaleń może spowodować wzrost wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości i budynków jako wynik wyznaczenia nowych terenów zabudowy usługowej. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż przedmiotowy teren pomimo wyróżnienia odrębnym przeznaczeniem stanowi wyłącznie uzupełnienie terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych oraz z uwagi na ograniczone możliwości dostępu komunikacyjnego nie powinien pełnić samodzielnej funkcji. Uwzględniając powyższe określony wzrostu wpływów z tytułu podatku od nieruchomości należy rozpatrywać wyłącznie jako wartość potencjalną, hipotetyczną, bazującą na zapisach planu, aczkolwiek nie umocowaną w realnym zagospodarowaniu terenu oraz nie odzwierciadlającą jego rynkowej wartości.