

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KŁODAWA

z dnia

**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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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.

§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 ogrodniczych – należy przez to rozumieć teren związany z lokalizacją obiektów budowlanych służących prowadzeniu działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej, w tym produkcji ogrodniczej i sadowniczej, 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 ogrodniczych,
 - 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. Szczególne 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 każdym 5 zatrudnionych w ramach terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
 - 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 odstępianie 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 ogrodniczych;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zagospodarowanie działek budowlanych, poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu, obejmuje lokalizację:
 - a) budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
 - b) dojazdów 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 ogrodniczych;
- 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