

Projekt

z dnia 16 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KŁODAWA**

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Wojcieszycze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LX/547/2024 Rady Gminy Kłodawa z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszycze, Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszycze nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa” przyjętego uchwałą Nr LIV/474/2023 Rady Gminy Kłodawa z dnia 27 września 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Wojcieszycze, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach);
- 5) przeznaczenia terenów.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach** - należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku i wiaty, w stosunku do linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Kłodawa;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, posiadający symbol i oznaczenie graficzne wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
- 6) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.);
- 7) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt, który składa się z konstrukcji dachowej wspartej na słupach, może posiadać lekkie ściany, o ile nie będzie zabudowany ze wszystkich stron.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone w części graficznej planu symbolami od 1MNW-U do 4MNW-U;
- 2) tereny dróg dojazdowych oznaczone w części graficznej planu symbolami 1KDD, 2KDD;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KR;
- 4) teren elektroenergetyki oznaczony w części graficznej planu symbolem 1IE.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nieobjętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem, dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dla której obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenu faktycznie zainwestowanego oznaczonego symbolami od 1MNW-U do 4MNW-U ustala się standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 4) zakaz składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 1IE** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. 1. W zakresie **szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) powierzchnie nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejsze niż: a.dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (od 1MNW-U do 4MNW-U): 1200 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, b.dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (od 1MNW-U do 4MNW-U): 1200 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy usługowej;
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod uzbrojenie terenu;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi przylegającej do planu, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku, gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla uzbrojenia terenów możliwość lokalizowania na całym terenie, w tym poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla uzbrojenia terenów nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się korzystanie ze studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 4) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych i ścieków komunalnych**:
 - a) ustala się odprowadzenie do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą i projektowaną zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce budowlanej, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej lub źródeł indywidualnych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci gazowej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:
- 1) układ drogowy, który stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD** powiązane z drogą wewnętrzną **1KR** oraz z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na mieszkanie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 2, miejsca do parkowania sumują się;

4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania dla inwestycji, o których mowa w pkt 2 lit. b.

§ 12. W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 30% dla terenów od 1MNW-U do 4MNW-U;
- 2) 1% dla terenów 1KDD, 2KDD, 1IE, 1KR.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1MNW-U** do **4MNW-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu 4MNW-U dopuszcza się magazyny.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) uzbrojenie terenu;
- 4) dojścia, dojazdy;
- 5) wiaty, garaże i budynki gospodarcze.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większą niż 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług,
 - b) nie większą niż 6 m dla garaży, wiat i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) nie większą niż 2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług,
 - b) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25 do 45°;
- 7) dla pozostałych elementów budynków, garaży, wiat, budynków gospodarczych, dachy o dowolnym nachyleniu;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;

7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazd.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg dojazdowych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:

- 1) 1KDD - 12 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;
- 2) 2KDD – 15 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu: 6 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1IE** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchnia działki budowlanej;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,0001 do 1,0;
- 5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 17. Traci moc uchwała nr XXXVI/341/2002 Rady Gminy w Kłodawie z dnia 28 sierpnia 2002 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

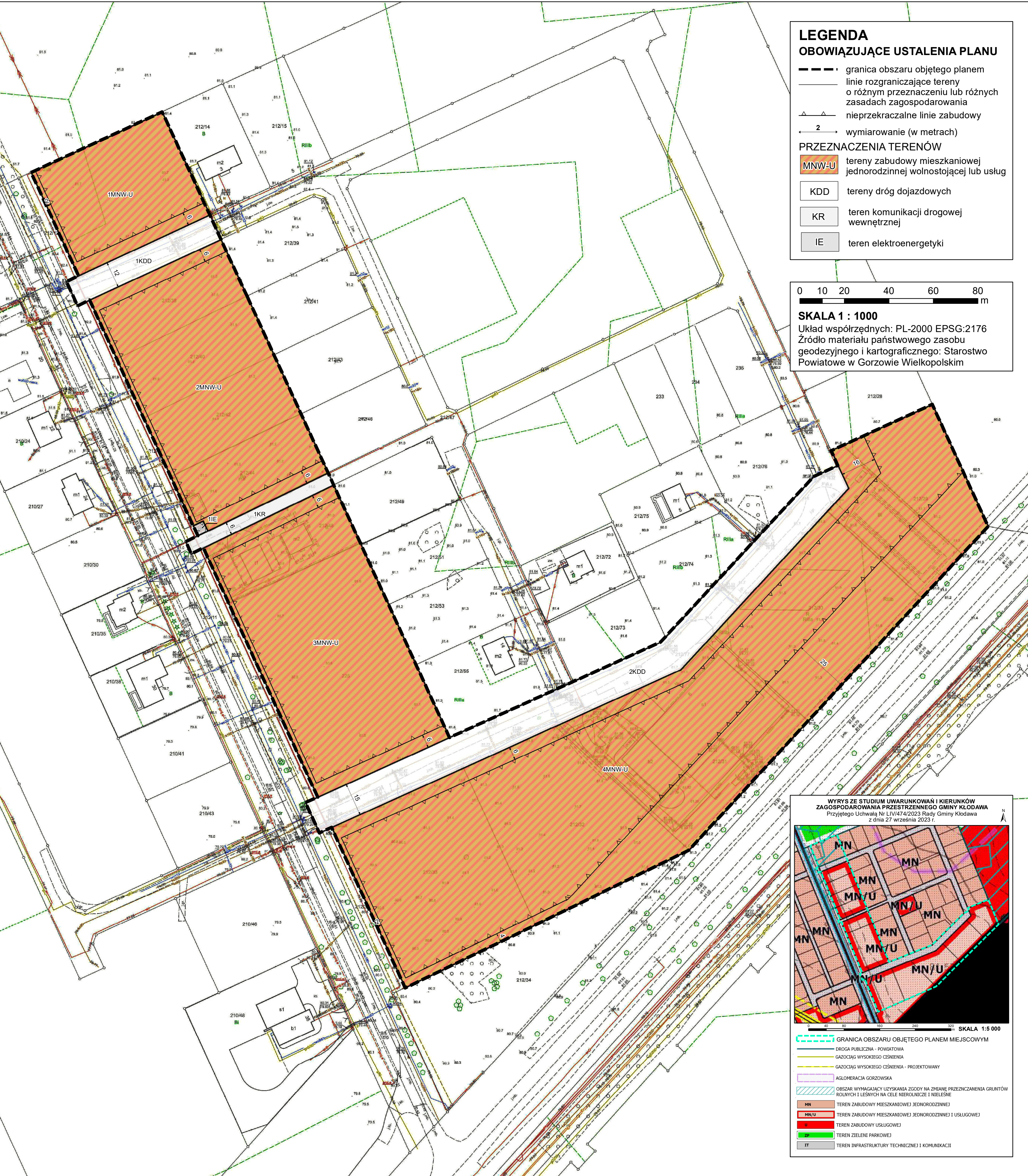
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kłodawa



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI WOJCIESZYCE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 25 czerwca 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Kłodawa

z dnia 25 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Kłodawa zarządza, co następuje:

1. Zgodnie z art. 8i oraz art. 17 pkt 13 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszycie, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LX/547/2024 Rady Gminy Kłodawa z dnia 27 marca 2024 r., zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w dniach od 31.03.2025 r. do 29.04.2025 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 8j pkt 1 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 29.04.2025 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 8j pkt 1 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszycie, nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy Kłodawa

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Kłodawa

z dnia 25 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1465 z późn. zm.), Rada Gminy Kłodawa rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy Kłodawa

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Kłodawa

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml



dane przestrzenne

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy oraz w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.), przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszycie, zwany dalej „projektem planu”.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LX/547/2024 Rady Gminy Kłodawa z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszycie.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem (z uwagi na brak występowania):

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa” przyjęte uchwałą Nr LIV/474/2023 Rady Gminy Kłodawa z dnia 27 września 2023 r. Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim, w gminie Kłodawa i miejscowości Wojcieszycie. W granicach opracowywanego planu znajduje się 16 działek ewidencyjnych. Teren położony jest przy drodze krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego – ulicy Gorzowskiej oraz przy drodze powiatowej klasy zbiorczej - ulicy Parkowej. Obszar opracowania jest obecnie częściowo zainwestowany pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz magazyn.

Na tym terenie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszycie, który ustala przeznaczenie obszaru opracowania na teren usług komercyjnych z zabudową jednorodzinną, stację transformatorową oraz drogi. Ustalenia opracowywanego projektu planu miejscowego przewidują przeznaczenie obszaru opracowania na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny dróg dojazdowych, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren elektroenergetyki.

Podjęcie uchwały ma na celu usunięcie zapisów dotyczących napowietrznej linii elektroenergetycznej z uwagi na jej likwidację, zaktualizowanie zapisów planu w oparciu o aktualne przepisy oraz obecne realia funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego planem.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w §6 uchwały;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie w projekcie planu nowego terenu pod rozwój mieszkalnictwa, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych charakterystycznych dla tego obszaru;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §6, 7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do wsparcia rozwoju gminy;
- 8) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Obsługa komunikacyjna została zapewniona bezpośrednio z dróg publicznych oraz pośrednio poprzez drogę wewnętrzną. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały;
- 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie

możliwości składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia 18 lipca 2024 r. ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej. W odpowiedzi na zawiadomienia wpłynęło 19 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających. Następnie projekt przekazano celem zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu 31.03.2025 r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kłodawa ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, które trwały od 31.03.2025 do 29.04.2025 r. W dniu 16.04.2025 odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia 29.04.2025 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag. Ostatnią formą konsultacji społecznych były dyżury projektanta, które odbyły się w dniu 10 kwietnia 2024 r. w godzinach 17.30-18.00 w Urzędzie Gminy Kłodawa, ul. Gorzowska 40, 66-415 Kłodawa oraz w godzinach 19.00-19.20 w miejscu opracowania planu miejscowego, przy ul. Kokosowej 6, 66-415 Wojcieszycy;

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –poprzez regulacje planu zawarte w §11 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów zabudowy, które nie będą miały negatywnego wpływu na znajdujące się w tej części gminy tereny rolne.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków lub uwag.

Na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa*.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, w uwzględnieniu dostępności do infrastruktury transportowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach mieszkaniowych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy gminy Kłodawa,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod rozwój nowej zabudowy w obszarach innych niż wymienione w lit. a.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Kłodawa Uchwałą Nr XL/540/2024 z dnia 27 marca 2024 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Kłodawa ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Należy wziąć pod uwagę, iż omawiany plan miejscowy sporządzony został dla obszarów, które objęte są w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a wprowadzone w projekcie planu miejscowego zmiany i ustalenia stanowić będą jedynie uaktualnienie obowiązujących już aktów prawa miejscowego. Uchwalenie planu skutkować będzie rozszerzeniem możliwości inwestycyjno-budowlanych, a w konsekwencji wpływami z podatków od nieruchomości oraz z potencjalnych opłat planistycznych i adiacenckich.

Obszary opracowania znajdują się w granicach zwartego układu funkcjonalnego. Ewentualny koszt dla gminy może stanowić modernizacja dróg, jednak z uwagi na to, że są to drogi istniejące, nie uznaje się tego jako koszt wynikający bezpośrednio z uchwalenia planu miejscowego.

Na podstawie wyżej wymienionych informacji stwierdza się, iż wpływ na budżet gminy będzie neutralny lub pozytywny.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 27 marca 2024 r. Wójt gminy Kłodawa ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając minimum 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Otrzymałe odpowiedzi na zawiadomienia uwzględniono w projekcie planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej. Ponadto wpłynęło 19 odpowiedzi od instytucji opiniujących/uzgadniających. Następnie, uwzględniając otrzymane wnioski został przygotowany projekt planu, który przekazano do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu nie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie w prasie lokalnej ogłoszenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Kłodawa (Biuletyn Informacji Publicznej), o konsultacjach społecznych do projektu planu miejscowego. W czasie ich trwania odbyło się spotkanie otwarte i dyżury projektanta. Wyznaczono też nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia 29.04.2025 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Następnie projekt planu przekazano do uchwalenia.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony dla 16 działek ewidencyjnych w miejscowości i gminie Kłodawa. Tereny planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub funkcje usługowe oraz funkcje infrastruktury technicznej. Podjęcie uchwały ma umożliwić uporządkowanie struktury funkcjonalnej i nowe inwestycje w tej części gminy. Nowy plan miejscowy dostosowany będzie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nowych uwarunkowań prawnych w zakresie sporządzania planów miejscowych. Obsługa komunikacyjna będzie zapewniona poprzez drogi publiczne oraz drogę wewnętrzną. Wprowadzone ustalenia w projekcie planu nie zakłócą ładu przestrzennego. Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody ani kultury.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.