

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Lubrza
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Przełazy –
północno-zachodnia część osiedla „Wenecja”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Lubrza uchwała co następuje:

Rozdział I
Ustalenia Wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/160/20 Rady Gminy Lubrza z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie ewidencyjnym Przełazy – północno-zachodnia część osiedla „Wenecja”, uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Przełazy – północno-zachodnia część osiedla „Wenecja”.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i wiat za wyjątkiem elementów takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, terasy i schody zewnętrzne, dla których dopuszcza się lokalizację maksymalnie 2m poza wyznaczoną linię;
- 2) „planie” - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

4. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, przyjętego w formie ujednocionej uchwałą Nr XIV/99/2008 Rady Gminy Lubrza z dnia 31 marca 2008 r.

5. Plan obejmuje obszar na południe od miejscowości Mostki w rejonie Kanału Niesulickiego i Jeziora Niesłysz o powierzchni ok. 10 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem **MN,U**;
- 3) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
- 5) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami **KPX**.

6. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się katalogu:
 - a) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału,
 - e) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% głównej części budynku, a wysokość 50% budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym odkrytych rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń.

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.

§ 4. W zakresie dostępności komunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie dotychczasowego powiązania komunikacyjnego z zewnętrznym układem dróg do drogi gminnej nr 003003F;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW**,
 - b) tereny dróg przyległych do granic planu.

§ 5. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się z sieci wodociągowej,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się z ujęć indywidualnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce;
- c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub urządzeń melioracji wodnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów powstałych w wyniku realizowanego przeznaczenia na własnej działce.

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

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

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

2. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat – maksymalnie 5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat – o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°,
 - c) w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. Nakazuje się wyznaczenie na własnej działce minimalnie 2 miejsc do parkowania na 1 budynek mieszkalny.

§ 8. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**.

2. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat – maksymalnie 5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad dotyczących parkowania:

- 1) nakazuje się wyznaczenie na własnej działce minimalnie:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
 - b) 1 miejsca do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni pozostałych obiektów usługowych;
- 2) nakazuje się wyznaczenie minimalnie 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

§ 9. Wyznacza się teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 10% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość obiektów i urządzeń maksymalnie 4m.

§ 10. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 i KDW6**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu.

§ 11. Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami **KPX1, KPX2 i KPX3**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie – ciąg pieszy;
- 2) ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 12. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w obrębie Przełazy – osiedle „Wenecja” w gminie Lubrza, przyjętego uchwałą Nr XXIX/172/2005 Rady Gminy Lubrza z dnia 2 grudnia 2005 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 28 poz. 593 z dnia 27 kwietnia 2006 r.).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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