

Projekt

z dnia 30 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../22
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelązy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz uchwały Nr XXV/202/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelązy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjęto w formie ujednocnionej uchwałą nr XIV/99/2008 Rady Gminy Lubrza z dnia 31 marca 2008 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelązy.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.
4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.
6. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, rzutu dachu wiaty i zadaszeń, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, zadaszenia wejść; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, w tym dojazdy i dojścia, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty, ochrony, portierni, i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 5) obiekcie kubaturowym – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju obiekty budowlane, dla

- których można obliczyć objętość;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 9) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony wjazdu głównego;
 - 10) zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnątrz przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;
 - 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KP** – tereny parkingów;
- 3) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów: **KP** i **KDW** ustala się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy, papy lub membrany w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone;
- 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie,
 - b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
 - c) lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym odkrytych rowów melioracyjnych,
 - d) lokalizację obiektów tymczasowych.

2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.
3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
 - 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości;
 - 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem:
 - a) 4,0m od terenów komunikacyjnych KDW,
 - b) 6,0m od drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
 - c) 12,0m od terenów leśnych znajdujących się poza granicami planu;
- 3) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;

- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6,0m-20,0m, gospodarczych i garaży 3,0m-10,0m;
 - 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 5,0m;
 - 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, do 1 w pozostałych;
 - 9) geometria dachów o kącie nachylenia połaci do 45^o,
 - 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;
 - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych;
2. dopuszcza się budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

§ 10. 1. Na terenach parkingowych oznaczonych na rysunku symbolem **KP** – tereny parkingów ustala się:

- 1) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
 - 2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 100% powierzchni działki;
 - 3) teren biologicznie czynny 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych;
2. dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – gospodarka wodna, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej,
 - b) nasadzenia zieleni.

§ 12. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku symbolem **KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem 8,0m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jezdni oraz chodników lub dróg pieszo-rowerowych,
 - b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczególne zasady i warunki:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 100,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu nowo wydzielonych działek 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją do 25°;
- 4) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;
- 5) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;

2. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazów zabudowy.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem do drogi gminnej działka nr ewid. 220 w obrębie Przełazy.

- 2.** Dla dróg wyznaczonych w planie obowiązują wymogi zawarte przepisach odrębnych dotyczących dróg pożarowych.
- 3.** Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek, rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych i chodników.
- 4.** Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu wewnętrzne dojazdy o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.
- 5.** W zakresie systemu parkowania nakazuje się:
 - 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych,
 - 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

§ 17. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 - 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
- 2.** Zaopatrzenie w wodę dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:
 - 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej,
 - 2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 3.** Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
 - 2) w okresie przejściowym do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce lub w szczelnym zbiorniku bezodpływowym zlokalizowanym na terenie KP.
4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzenie wód do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub urządzeń melioracji wodnych.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, które znajdują się poza obszarem objętym planem lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych **o mocy nie przekraczającej 100kW**, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.
6. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników magazynowych gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł energii z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.
8. Usuwanie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Stawki procentowe

§ 19. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 20. W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr IX/57/2003 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 12 września 2003 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza obejmującej tereny w obrębach: Mostki, Zagórze, Przełazy, Staropole, Lubrza, Nowa Wioska, Zagaje opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 100, poz. 1413 z dnia 09 grudnia 2003 r.

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