

**Projekt**

z dnia 23 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki i Staropole

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 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz uchwały Nr XXI/177/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 15 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki i Staropole, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjętego w formie ujednocionej uchwałą Nr XXIX/238/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 13 grudnia 2021 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki i Staropole.

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 i 2, zwany dalej rysunkiem.
4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 3.
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 4.
6. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 5.

**§ 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 i nr 2 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 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. 1.** 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.

**2.** Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem określonym w załączniku nr 1 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;
- 4) **ZL** – tereny leśne;
- 5) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

**2.** Na obszarze objętym planem określonym w załączniku nr 2 wyznacza się teren **ZP/US** o przeznaczeniu zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się obligatoryjnych elementów planu miejscowego dotyczących:
  - a) zasad kształtowania krajobrazu,
  - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
  - a) krajobrazy kulturowe,
  - b) dobra kultury współczesnej,
  - c) tereny górnicze,
  - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

- e) obszary osuwania się mas ziemnych,
- f) krajobrazy priorytetowe.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 6. 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 na rysunku,
  - 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

**§ 7. 1.** W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny: MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny ZP/US kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - 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 znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
- 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

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

- 2. Na rysunku planu oznaczono stanowiska archeologiczne Mostki 3 (AZP: 55-13/3), Mostki 5 (AZP: 55-13/5), Mostki 6 (AZP: 55-13/6) ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Roboty ziemne lub

zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 9.1.** Do przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: ZP/US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) ogólnodostępność,
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,
- 3) utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z elementami technicznego zagospodarowania terenu.

## Rozdział 7

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej budynki jednorodzinne:
  - a) MN1 w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
  - b) MN2 w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem:
  - a) 4,0m od terenów komunikacyjnych KDW,
  - b) 6,0m od drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu,
  - c) 12,0m od terenów leśnych ZL;
- 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-30,0m, gospodarczych i garaży 3,0m-20,0m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6,0m;
- 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°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 11.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP** – teren zieleni urządzonej:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – ogrody, parki, skwery,
  - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki,
  - d) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,
  - b) miejsc postojowych z dojazdem,
  - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) wiat i obiektów kubaturowych o wysokości do 4,0 m,
  - e) wydzielonych wiat, pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych,

f) urządzeń rekreacji, o wysokości do 4,0m.

**§ 12.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **R** – tereny rolnicze:

- 1) ustala się prowadzenie upraw rolnych z dopuszczeniem trwałych użytków zielonych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków, budowli rolniczych i obiektów kubaturowych.

**§ 13.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL** – tereny leśne:

- 1) ustala się prowadzenie upraw leśnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym oraz szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 14. 1.** Na terenach infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku symbolem **E** – elektroenergetyka ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) wysokość obiektów i urządzeń do 4,0 m;
- 3) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych;
2. Dopuszcza lokalizację innej infrastruktury technicznej;
3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 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.

**§ 16.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP/US** – teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych gminną zielenią urządzoną – ogrody, parki, skwery i zadrzewienia i oraz lokalizację urządzeń sportowych,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od terenów komunikacji – zgodnie z rysunkiem,
  - c) maksymalną wysokość obiektów sportowych do 15,0 m,
  - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki,
  - e) powierzchnia zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki,
  - f) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,
  - b) miejsc postojowych z dojazdem,
  - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) wiat i obiektów kubaturowych o wysokości do 4,0 m,
  - e) wydzielonych wiat, pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych,
  - f) urządzeń rekreacji o wysokości do 4,0m.

## Rozdział 8

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

**§ 17. 1.** Ustala się pas technologiczny wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 15m – po 7,5 m na stronę od osi linii, zgodnie z

oznaczeniem na rysunku planu, w granicach którego zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchniej linii elektroenergetycznej SN 15 kV zakaz, o którym mowa w ust 1 nie ma zastosowania.

3. Teren objęty planem obejmuje koncesja nr 15/97/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 18. 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. 461/1 w obrębie Mostki oraz drogi powiatowej działka nr ewid. 440/2 w obrębie Mostki.

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.

**§ 19. 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 ZP.

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 500kW, 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 10 Stawki procentowe

**§ 20.** 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 11 Przepisy końcowe

**§ 21.** W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego .....

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