

Uchwała Nr
Rady Gminy Lubrza
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza
w obrębie Przełazy.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz z uchwałą Nr LII/437/24 Rady Gminy Lubrza, z dnia 6 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy: mieszkaniowej, letniskowej, zieleni, plaży, wód śródlądowych i komunikacji.
3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr XLVIII/386/23 Rady Gminy Lubrza z dnia 30 października 2023 r.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole przeznaczenia terenów;
 - 5) linie wymiarujące odległości.
2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary i tereny górnicze;
- 5) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 8) grunty rolne i leśne wymagające ochrony;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budowla przykryta dachem – obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;
- 2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 5) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 9) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.

1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 3,76 ha, oznaczone symbolami:
 - 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (pow. ok. 1,93 ha);
 - 2) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (pow. ok. 0,52 ha);
 - 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej (pow. ok. 0,17 ha).
 - 4) **WS-ZB** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub plaży (pow. ok. 0,78 ha);
 - 5) **ZN** – teren zieleni naturalnej (pow. ok. 0,36 ha);
2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:
 - 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
 - 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;
 - 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce czerwieni, brązu, antracytu i szarości na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;
 - 5) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - 6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków garaży jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
 - 8) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
 - 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki

rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowni.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem literowym:

- a) MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2) W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

3) W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9.

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

2. Nakazuje się dostosowanie parametrów kształtowania bryły w tym wysokości, geometrii dachów do historycznej zabudowy mieszkalnej oraz rozplanowanie nowej zabudowy mieszkalnej do historycznej na terenie wsi Przełazy o parametrach określonych w § 15.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się: nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.

W granicach planu, znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w szczególności: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) i uchwała nr XLVI/660/22 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 września 2022 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Rynna Paklicy i Ołoboku" (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2022 r. poz. 1748).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne oznaczone symbolem KD.
2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez dojeżdża i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.
3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 6,0 m oraz przy zapewnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej.
4. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:
 - 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny i jeden budynek letniskowy;
 - 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
 - 3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 13.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej.

7. W zakresie usuwania odpadów ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

§ 14.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 1 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem: **MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem.
 - c) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości 4 m liczonej od linii drogi dojazdowej KDD;
- 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 3 kondygnacji,
 - c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny wliczając garaż;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m².

§ 16.

1. Dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej **ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem.
 - c) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości 4 m liczonej od linii drogi dojazdowej KDD;
- 2) parametry budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 2 kondygnacji,
 - c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

- 6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – jedno miejsce parkingowe;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m².

§ 17.

1. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem **ZN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe teren zieleni naturalnej:
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren niesklasyfikowany - budowle przykryte dachem;
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %.
 - 2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m.

§ 18.

1. Dla terenu plaży lub wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem **WS-ZB** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren plaży;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren niesklasyfikowany – pomosty rozmieszczone w odległości min. co 50m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren niesklasyfikowany - budowle przykryte dachem;
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.
 - 2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m.

§ 19.

1. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **KDD**:
 - 1) ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 8,0 m,
 - 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.
- 3) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 20.

W zakresie niniejszej uchwały traci moc:

- 1) uchwała nr IX/57/2003 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 12 września 2003 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza,
- 2) uchwała nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§ 22.

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