Uchwała Nr XXXIII/15/09
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 25 maja 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/218/2005 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 listopada 2005r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 12 poz. 289 z 23 lutego 2006r.) z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, techniczno – produkcyjną, pod użytkowanie rolnicze, lasy, wody, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń;
2) rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

1) uchwałą nr XVII/59/2007 Rady Gminy w Otyniu z dnia 3 grudnia 2007r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ługi;
2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001r. i ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005r.

§ 3.1. Zmiana planu wprowadza ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym zmianą planu.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu;
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, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej;
8) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła produkcyjnego;
9) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni pow. 12,0m^2, trwale związanej z gruntem;
10) paliwach proekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej;

11) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
3) obowiązujące linie zabudowy, linie usytuowania obiektów budowlanych dotyczące lokalizacji głównej bryły budynku;
4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku zmiany planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi;
5) symbole określające przeznaczenie terenów;
6) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno - przestrzennych.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku zmiany planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Przedmiotem zmiany planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej, usługowej, techniczno – produkcyjne, lasów, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.
2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi z rozdziale 7;
2) rehabilitację istniejącej zabudowy, przede wszystkim zabytkowej przewidzianej do adaptacji, obejmującą rewaloryzację budynków pod względem estetycznym i użytkowym, celem utrzymania ich we właściwym stanie technicznym;
3) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
4) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i formy dachów;
5) budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze sytuować w głębi działki – za budynkami mieszkalnymi i usługowymi;

6) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi.

2. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą, usługową i produkcyjno – techniczną, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 301 „Pradolina Zasieki – Nowa Sól" o statusie najwyższej ochrony (ONO), w granicach którego położony jest obszar objęty zmianą planu miejscowym, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej,
2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust.3 i ust.4,
3) odprowadzenie ścieków opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust.5,

2. Z uwagi na położenie terenu objętego zmianą planu w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Śląskiej Ochli" zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
2) lokalizowanie obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzeki Śląskiej Ochli.

3. Ochrona w miarę możliwości istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów oraz ciągów komunikacyjnych.

4. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znaczącą oddziaływać na środowisko, wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.1. Na obszarze objętym zmianą planu występują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1) strefa „B" – ochrony konserwatorskiej, obejmująca historyczne rozplanowanie wsi „owalnica", uwidoczniona na rysunku zmiany planu, dla której ustala się:

a) należy zachować historyczny układ ruralistyczny oparty o istniejącą sieć ulic i placów,
b) należy zachować istniejące nawierzchnie brukowane w ciągach ulic, chodników i placów,
c) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu należy uwzględniać historyczną parcelację, z zastrzeżeniem innych ustaleń planu,
d) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, a także jej podziałom architektonicznym,
e) należy stosować pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30° i większym,

f) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach,
g) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej należy dopasować do kolorystyki elementy szpecące, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe itp.,
h) w przypadku elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową zakazuje się zewnętrznego ich ocieplenia; w odniesieniu do tego typu budynków dopuszcza się docieplenie jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego,
i) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne,
j) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji,
k) zakazuje się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach bocznych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego;
2) strefa „E” – ochrony ekspozycji, obejmująca tereny z których widać ciekawe panoramy wsi od strony południowej i północnej, dla której ustala się:
a) ochronę wskazanych na rysunku zmiany planu punktów widokowych polegającej na zakazie wprowadzania obiektów kubaturowych, reklam i zieleni wysokiej, przesłaniających ekspozycję wartościowych otwarć krajobrazowych, dotyczy to głównie:
   - panoramy wsi widocznej z rejonu drogi powiatowej i cmentarza – teren oznaczony w zmianie planu symbolem E1 i E2,
   - panoramy wsi widocznej z rejonu drogi powiatowej – teren oznaczony w zmianie planu symbolem E3 i E4,
b) dopuszcza się kształtowanie tarasów widokowych oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych w pobliżu punktów widokowych;

2. Dla wszelkich prac ziemnych planowanych do wykonania w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, należy zapewnić prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i uzyskać na te badania decyzję pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Obowiązuje ochrona prawna niżej wymienionego obiektu wpisanego do rejestru zabytków:
1) kościół parafialny p.w. Św. Wawrzyńca z XIII w wpisany do rejestru nr 154, dla którego ustala się:
a) zakaz rozbudowy, nadbudowy,
b) prowadzenie wszelkich robót budowlanych, prac adaptacyjnych, konserwatorskich i remontowych, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, napisów oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, po wcześniejszym uzgodnieniu i pozwoleniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Ewidencją zabytków objęte są niżej wymienione obiekty:
1) dom, plebania nr 34;
2) dom, szkoła nr 35;

3) dom nr 30;
4) dom nr 41;
5) dom nr 58;

dla których ustala się:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe cechy stylistyczne i funkcjonalne,
b) przy renowacji i modernizacji obiektu zabytkowego, należy zachować w szczególności:
   - zewnętrzny charakter elewacji i bryły w tym: podział otworów okiennych i drzwiowych,
   - detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych,
   - wewnętrzne cechy funkcjonalne i elementy wystroju wnętrza: schody, balustrady, sufity,
c) wszelkie prace budowlane związane z modernizacją budynków objętych ewidencją, prace renowacyjne i konserwatorskie po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Otyń.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, zaleca się:

1) obsadzanie ulic drzewami;
2) stosowanie elementów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych jak drewno, kamień, z dopuszczeniem ceramiki, szkła, metalu;
3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych.

2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenu objętego planem oraz rozwiązanie techniczne i architektoniczne obiektów winny uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

3. Dopuszcza się organizację publicznych imprez masowych na terenach oznaczonych w zmianie planu symbolem US, za zgodą właścicieli i po uzyskaniu zgody władz gminy oraz spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§11.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN**– funkcja mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej lub rzemieślniczej nieuciążliwej, dla których:

1) ustala się:

a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku zmiany planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
d) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
e) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
f) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30°-45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych,
g) nawiązanie projektowanej zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
j) na terenach działek przyległych do rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji –min 3m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rowu,
k) na terenach działek przyległych do rzeki należy zabezpieczyć do niej dostęp w celach konserwacji –min 4m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rzeki;
2) dopuszcza się:
a) działalność agroturystyczną,
b) uprawy ogrodnicze i sadownicze,
c) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
d) podział wtórny działek wg potrzeb,
e) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
f) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 30°-45°,
g) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
h) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
i) realizację komunikacji wewnętrznej,
j) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywopłotów,
k) dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z realizacją zabudowy po zmianie rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i rysunkiem zmiany planu;
3) zakazuje się:
a) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych,
b) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną,
c) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10m.

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **M, U** – funkcja mieszkaniowo - usługowa nieuciążliwa, dla których:
1) ustala się:
a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku zmiany planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnię zabudowy do 50% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
e) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych,
f) nawiązanie projektowanej zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
h) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
2) dopuszcza się:
a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej lub usługowej,
b) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 30° – 45°,
d) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
f) realizację komunikacji wewnętrznej,
g) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywopłotów.

3. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **UP** - funkcja usług publicznych, dla którego:
1) ustala się:
a) przeznaczenie terenów pod:
– usługi administracji,
– usługi oświaty,
– usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej,
– usługi kultury i sztuki,
– usługi kultu religijnego,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości min.25% obszaru działki,
c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
d) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 50% obszaru działki,
e) wysokość budynków projektowanych do 7,0m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
f) zastosowanie dachów wielopołaciowych krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, o nachyleniu 30° – 45°,

g) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,
h) wprowadzanie zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej;
2) dopuszcza się:
a) podział terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu,
b) funkcję mieszkaniową, w ramach obsługi działalności usługowej,
c) tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym,
d) urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw dla dzieci,
e) działalność gospodarczą o charakterze nieuciążliwym,
f) realizację komunikacji wewnętrznej wraz z parkingami, drogi wewnętrzne o szerokości min 8,0m,
3) zakazuje się:
a) wprowadzenia na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **UC** – funkcja usług komercyjnych, dla których:
1) ustala się:
a) przeznaczenie terenów pod:
– usługi handlu detalicznego i gastronomii,
– zakłady rzemieślnicze i wytwórcze z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości min.25% obszaru działki,
c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
d) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 50% obszaru działki,
e) wysokość budynków projektowanych do 7,0m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
f) zastosowanie dachów wielopołaciowych krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, o nachyleniu 30° – 45°,
g) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,
h) wprowadzanie zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej;
2) dopuszcza się:
a) funkcję mieszkaniową, w ramach obsługi działalności usługowej,
b) tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym,
c) urządzenia sportu i rekreacji,
d) działalność gospodarczą o charakterze nieuciążliwym,
e) realizację komunikacji wewnętrznej wraz z parkingami, drogi wewnętrzne o szerokości min 8,0m,
3) zakazuje się:
a) wprowadzenia na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

5. Wyznacza się teren oznaczone symbolem **P** – funkcja techniczno – produkcyjna z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, dla którego:
1) ustala się:
a) adaptację istniejącej zabudowy –istniejącego zakładu produkcyjnego i zabudowy mieszkaniowej,

b) przeznaczenie terenów pod obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe z dopuszczeniem usług komercyjnych i zakładów rzemieślniczych
c) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 25% obszaru działki,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
e) wysokość budynków projektowanych od 6,0 do 12,0m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
f) stosowanie nowoczesnych proekologicznych technologii produkcji,
g) selektywne gromadzenie odpadów produkujących w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym,
h) wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
2) dopuszcza się:
a) funkcję mieszkaniową w ramach obsługi działalności produkcyjnej,
b) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
c) lokalizację budowli o wysokościach wyższych niż 15,0m w przypadkach określonych wymogami technologicznymi;
3) zakazuje się:
a) powierzchni zabudowy powyżej 60% obszaru działki,
b) wprowadzenie na teren działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **US** – funkcja usług sportu i rekreacji, dla których:
1) ustala się:
a) realizację boisk sportowych (piłka nożna, koszykówka, siatkówka, korty tenisowe i inne) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz miejsc wypoczynku lub placu zabaw dla dzieci,
b) realizację zieleni rekreacyjnej,
c) wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie ok.30m wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
d) realizację komunikacji wewnętrznej wraz z programem parkingowym,
e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację handlu i małej gastronomii do 200m^2 powierzchni sprzedaży jako funkcji uzupełniającej,
b) wysokość zabudowy 1 kondygnacja oraz dach, wysokość budynków licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 4,5m; dachy spadziste o nachyleniu 30° - 45° kryte dachówką ceramiczną z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
c) realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
d) realizację placu publicznego do organizowania stałych i okolicznościowych imprez masowych,
e) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,5m o formie zharmonizowanej z przestrzenią otaczającą;
3) zakazuje się:
a) powierzchni zabudowy większej niż 20% obszaru działki,
b) wprowadzenie na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

7. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **RM** – funkcja zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, dla których:
1) ustala się:
a) powierzchnię zabudowy do 40% obszaru działki,
b) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
c) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych,
d) nawiązanie projektowanej zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
2) dopuszcza się:
a) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
b) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne,
c) obiekty hodowlane,
d) składy i magazyny,
e) realizację komunikacji wewnętrznej,
f) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywopłotów;
3) zakazuje się:
a) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10m.

8. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **R** – funkcja rolnicza, dla których ustala się:
1) użytkowanie jak dotychczas;
2) dopuszcza się:
a) uprawy ogrodnicze i sadownicze,
b) możliwość włączenia terenów do działek budowlanych usytuowanych w sąsiedztwie.

9. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZL** – tereny lasów, dla których:
1) ustala się:
a) zachowanie istniejących terenów leśnych bez zmian w użytkowaniu,
2) zakazuje się:
a) lokalizację obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną.

10. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **RL** – teren rolniczy przeznaczony do zalesienia, dla którego:
1) ustala się:
a) funkcję terenu – gospodarka leśna,
2) zakazuje się:
a) lokalizację obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną.

11. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KL** – teren pokopalniany, nieczynne wyrobisko piasku i żwiru, przeznaczony do zalesienia, dla którego:
1) ustala się:
a) przeprowadzenie rekultywacji techniczno – biologicznej wyrobiska,
b) oczyszczenie i odpowiednie ukształtowanie terenu,
c) zalesienie gruntów;
2) dopuszcza się:
a) eksploatację wyrobiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakazuje się:

a) lokalizację obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną.

12. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZP** – teren zieleni urządzonej, dla którego:

1) ustala się:
a) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką,
b) realizację ciągów pieszych z placykami wypoczynkowymi;
2) dopuszcza się:
a) możliwość urządzenia parkingów w zieleni,
b) lokalizację obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 20% obszaru działki i wysokości max 6,0m,
c) lokalizację infrastruktury technicznej.

13. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych, dla których:

1) ustala się:
a) utrzymanie i ochronę istniejącej rzeki i rowów melioracyjnych,
b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
2) dopuszcza się:
a) sporty wodne,
b) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych;
3) zakazuje się:
a) odprowadzanie wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
b) lokalizowanie obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą rzeki i małych elektrowni wodnych.

14. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **E** - tereny istniejących stacji transformatorowych.

15. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **EE** - tereny projektowanych stacji energetycznych:

1) ustala się lokalizację słupowych stacji transformatorowych.

16. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **IG** - tereny przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Kotowice – Zielona Góra o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3MPa i gazociągu średniego ciśnienia.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 12.1. Ustala się podział działek wyodrębnionymi liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady podziału działek:

1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 600m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 18m;
3) powierzchnię działki pod stację transformatorową słupową – 30m^2, o wymiarach 5m x 6m.

3. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia zmian w istniejącym podziale działek pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejących działek.

4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym opieką konserwatorską oraz w obrębie zbiornika wód podziemnych i obszaru chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDZ**, dla którego:
1) ustala się:
a) klasa ulicy – ulica publiczna zbiorcza,
b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry techniczne ulicy bez zmian,
d) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości;
2) dopuszcza się:
a) modernizację ulicy,
b) przebudowę infrastruktury technicznej,
c) regulację pasa drogowego kosztem terenów przyległych.
2. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDL**, dla którego:
1) ustala się:
a) klasa ulicy – ulica publiczna lokalna,
b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry techniczne ulicy bez zmian;
2) dopuszcza się:
a) modernizację ulicy,
b) przebudowę infrastruktury technicznej,
c) regulację pasa drogowego kosztem terenów przyległych.
3. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDD**, dla którego:
1) ustala się:
a) klasa ulic – ulica publiczna dojazdowa,
b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,
c) szerokość jezdni min. 5,5m,
d) chodniki obustronne,
e) dostępność jezdni bez ograniczeń;
2) dopuszcza się:
a) realizację jednostronnych chodników.
4. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDW**, dla których:
1) ustala się:
a) klasa ulic – ulice wewnętrzne dojazdowe,
b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m;
2) dopuszcza się:

a) urządzenie nawierzchni w jednym poziomie z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

5. Wyznacza się tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczony symbolem **KDX**, dla których:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0m;

2) dopuszcza się:

b) ścieżki rowerowe,

c) zieleń urządzoną.

§ 15.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez rozbudowę istniejącej i budowę sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,

b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,

c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych

1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych poprzez grawitacyjno – tłoczny system kanalizacji sanitarnej bezpośrednio do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Nowa Sól;
2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na działkach lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków lub inne urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni po uprzednim ich podczyszczeniu.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych i utwardzonych, po wstępnym oczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym przed wprowadzeniem do zbiornika odparowującego;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych poprzez instalacje odprowadzające wody do podziemnych skrzynek rozsączających,
b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów po wstępnym podczyszczeniu do skrzynek rozsączających,
c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na nieutwardzony własny teren inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) na terenie przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, oznaczonym na rysunku planu symbolem IG:
a) obowiązuje zakaz zabudowy, grodzenia oraz nasadzeń drzew i krzewów, min. 2m od gazociągu – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
b) należy zapewnić swobodny dojazd i przemieszczanie się wzdłuż sieci,
c) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności w zakresie prowadzenia robót ziemnych, poruszania się ciężkim sprzętem i mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci;
2) w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6.3Mpa, o szerokości po 15m od gazociągu:
a) obowiązuje zakaz zabudowy,
b) obowiązuje zakaz lokalizacji wzdłuż gazociągu przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
c) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności w zakresie prowadzenia robót ziemnych, poruszania się ciężkim sprzętem i mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci,
d) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
3) budowa rozdzielczej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie sieci gazowych, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;
4) wykorzystanie gazu do celów grzewczych i technologicznych na warunkach operatora sieci.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;
2) dopuszcza się stosowanie drewna do celów grzewczych i paliw stałych.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się:
a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,
b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
c) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie wójta na ich wywóz na składowisko odpadów;
2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie według potrzeb wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, z zapewnieniem ich segregacji,
b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych (wieżowa i słupowa) oraz linii zasilających stacje 15kV,

b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą 0,4kV z planowanych kompaktowych stacji transformatorowych 15/0,4kV o docelowej mocy 630kVA każda; ilość planowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV wynika z żądania operatora sieci by długość obwodu 0,4kV wynosiła max 500m, z dojazdem 3,5m jezdnią utwardzoną,

c) zasilanie stacji transformatorowych z terenowej sieci liniami kablowymi 15kV,

d) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych i koordynacji pozostałego uzbrojenia podziemnego wraz z ciągami komunikacyjnymi,

e) oświetlenie drogowe latarniami z lampami sodowymi; latarnie zasilić kablową linią 0,4kV w uzgodnieniu z operatorem sieci,

f) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną w uzgodnieniu z operatorem sieci;

2) dopuszcza się:

a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, jego kosztem i staraniem stosownie do potrzeb;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji wież telefonii komórkowej na całym obszarze objętym zmianą planu.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16.1. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w tym kiosków.

Rozdział 12
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 25% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych zmianą planu.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§ 18. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/218/2005 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 listopada 2005r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 12 poz.289 z dnia 23 lutego 2006r.) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Otyń.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.