UCHWAŁA NR XII.74.2015
RADY GMINY W OTYNIU

z dnia 25 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Modrzyca (część)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII.18.2014 Rady Gminy w Otyniu z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Modrzyca (część), Rada Gminy w Otyniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod komunikację i infrastrukturę techniczną w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń" uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r.

§ 3. 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 planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, 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 planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
5) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) **tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu** -należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
7) **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;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować jedną z elewacji, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się wysunięcia o nie więcej niż 1,5 metra elementów takich jak balkony, wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia, schody na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji;

9) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz budynków istniejących i planowanych z nim związanych, obejmujące powyżej 50% powierzchni działki lub powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

10) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

12) **ciągu pieszo – jezdnym** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów.

DZIAŁ II.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole określające przeznaczenie terenów.

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

§ 5. Na obszarze objętym planem wprowadza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

4) teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w rozdziale 6;

2) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

3) pokrycia dachów projektowanych obiektów budowlanych z dachówki ceramicznej lub innych materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni, brązów i grafitu;

4) wykończenia elewacji projektowanych obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno; pastelowa kolorystyka elewacji;

5) stosowanie od frontu działki budowlanej ogrodzeń ażurowych z elementów drobnowymiarowych.

2. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i szyldów na elewacjach budynków, w ramach jednej działki budowlanej, których powierzchnia przeznaczona na reklamę nie może przekroczyć 1,0 m^2.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz – Głogów o statusie najwyższej ochrony w granicach którego położony jest teren objęty planem miejscowym:

a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust.3,

b) odprowadzenie ścieków opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust.4,

2. Ustala się na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

4. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne wskazane na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty o cechach zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, na których dopuszcza się:

1) lokalizowanie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego.

Rozdział 6.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 0,6,

- minimalna 0,1,

c) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej 600m^2,

d) minimalny front działki 18,0 m,

e) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

g) wysokość zabudowy projektowanej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

h) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie pochylenia głównych połaci dachowych 25^0 - 45^0,

i) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,

j) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,

k) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości, tj. minimum jeden garaż i minimum jedno miejsce postojowe;

2) dopuszcza się:

a) formę zabudowy bliźniaczą,

b) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,

c) realizację budynków z piwnicami,

d) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

e) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej,

f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

g) rozbudowę budynków od zapleczy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych; wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej nie więcej niż 7 m, dachy o pochyleniu połaci 25^0 - 40^0,

i) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo – jezdnej,

j) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,

k) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

a) od frontu działek realizacji ogrodzeń prowizorycznych, płotów betonowych i pełnego muru.

Rozdział 7.
Granice i sposoby 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

§ 11. 1. Teren objęty planem znajduje się w części w zasięgu zalewów powodziowych Q 1% i w całości w zasięgu zalewów powodziowych Q 0,2%. Zasięg zalewu Q 1% stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.

2. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Nie przewiduje się i nie wyznacza terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 13. 1. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania w obrębie zbiornika wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

4. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 14. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDD**, dla których:

1) ustala się:

a) klasę drogi – drogi publiczne dojazdowe,

b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,

c) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę i budowę infrastruktury technicznej.

2. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDW**, dla którego:

1) ustala się:

a) klasę drogi – droga wewnętrzna dojazdowa,

b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.

2) dopuszcza się:

a) przebudowę i budowę infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się teren ciągu pieszo - jezdnego oznaczony symbolem **KDX**, dla którego:

1) ustala się:

a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) wjazd dla właścicieli działek,

b) budowę infrastruktury technicznej.

4. Ciągi komunikacji jezdnej i pieszo – jezdnej stanowią jednocześnie drogi pożarowe do terenów zabudowy oraz miejsc lokalizacji infrastruktury przeciwpożarowej.

§ 15. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

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 odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach.

2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę**

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,

b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,

c) rozbudowę, remont istniejących sieci na terenach zainwestowanych,

d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) zakazuje się:

a) dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania sieci i armatury wodociągowej.

3. **W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych**

1) ustala się:

a) z terenu objętego opracowaniem odprowadzenie ścieków poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego do oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakazuje się:

a) dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania urządzeń i sieci kanalizacyjnych.

4. **W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych**

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej rzeki, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg na nieutwardzony teren,

c) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

5. **W zakresie zaopatrzenia w gaz**

1) ustala się:

a) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,

b) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

6. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło**

1) ustala się:

a) dostawę ciepła ze źródeł własnych z zastosowaniem proekologicznych nośników energii;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie drewna i paliw stałych do celów grzewczych.

7. **W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną**

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą;

2) dopuszcza się:

a) budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych,

b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie o funkcji mieszkaniowej oznaczonym na rysunku planu symbolem MN,

c) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

- minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,

- zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej;

3) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej.

8. **W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów**

1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg.

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.

Rozdział 12.
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

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