UCHWAŁA NR XLVIII.60.2022
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Modrzyca.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), 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), w związku z uchwałą Nr XXXI.20.2021 Rady Miejskiej Otyń, z dnia 31 marca 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Modrzyca, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Modrzyca, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejący teren produkcyjny.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 34,49 ha, graniczący:

1) od zachodu – z drogami gminnymi, ulicą Nowosolską i ulicą Emilii Plater;

2) od północny – z drogą powiatową, ulicą Lipową;

3) od wschodu – z rzeką Czarna Struga;

4) od południa - z rowem melioracyjnym, będącym dopływem Czarnej Stróżki.

4. 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.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. 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 3 do uchwały.

7. Dane przestrzenne, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń”, uchwalonego uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r., zmienionego uchwałą Nr XLVII.48.2022 Rady Miejskiej Otyń z dnia 30 czerwca 2022 r.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenów;

5) strefa zieleni;

6) stanowisko archeologiczne;

7) linia energetyczna SN z pasem technologicznym szer. 0,5 m.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują:

1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) obszary osuwania się mas ziemnych;

3) obszary i tereny górnicze;

4) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody;

5) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;

6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;

8) grunty leśne wymagające ochrony;

9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu, zawarte w paragrafach od 7 do 18, obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte w paragrafach od 19 do 27, obowiązują odpowiednio dla poszczególnych terenów.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

2) infrastruktura techniczna - 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;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały;

4) przepisy odrębne - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;

5) 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; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;

6) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;

7) 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;

8) strefa zieleni - część terenu, wydzielona w ramach określonego przeznaczenia terenu i oznaczona graficznie, na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, która bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

9) teren - obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

10) wewnętrzna zieleń urządzona – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w formie zieleni izolacyjnej, dekoracyjnej, parkowej, skweru, ogródka rekreacyjnego lub terapeutycznego;

11) wysokość zabudowy:

a) budowli lub wiat – pionowa odległość liczona od średniego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub wiaty,

b) budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub do attyki albo gzymsu, w przypadku dachów płaskich;

12) 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

§ 7. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

4. W planie wyznacza się następujące tereny:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN i 32MN;

2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U;

3) teren zabudowy produkcyjnej lub usługowej, oznaczony symbolem 1PU;

4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD i 35KDD;

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW;

6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E i 3E;

7) teren rolny, oznaczony symbolem 1R;

8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS i 3WS;

9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP i 2ZP.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie realizacji zabudowy:

1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, 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) dopuszcza się przekroczenie tych linii elementami wystroju elewacji, w tym: gzymsami i pilastrami oraz na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,

   c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;

3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce na dachach stromych, dla istniejących i 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 zewnętrznego 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 nadbudowę, przebudowę, termomodernizację oraz zmianę sposobu użytkowania, części budynków, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, w obrysie istniejących ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

8) dopuszcza się, dla istniejących budynków, posiadających przed dniem wejścia w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku remontu dachu, przebudowy poddasza lub rozbudowy istniejącego budynku;

9) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;

10) 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, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

2. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem obiektów dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne.

3. 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

§ 9. 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, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;

5) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

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 terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN i 32MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4. 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) nakazuje się gromadzenie, ewidencjonowanie i usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;

4) 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.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. W planie, przestrzeń publiczną stanowią publiczne drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 35KDD oraz zieleń urządzona, oznaczona symbolami: 1ZP i 2ZP.

2. Na terenie przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zapewnienie ogólnodostępności,

b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,

c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów;

2) zakazuje się grodzenia wewnątrz terenów, w szczególności w poprzek dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, za wyjątkiem placów zabaw, terenowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych;

3) dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;

4) dopuszcza się realizację zieleni o charakterze dekoracyjnym, lub obiektów małej architektury o wysokości maksymalnej 5 m, o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenu.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską w planie stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, w tym: Modrzyca nr 6 (AZP 64-16/6), Modrzyca nr 7 (64-16/7), Modrzyca nr 8 (64-16/8) i Modrzyca nr 53 (64-16/53).

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarach stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. 1. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, wpisuje się w obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), dla którego w obecnym stanie prawnym brak jest przepisów ograniczających możliwość zabudowy.

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

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie oraz z przepisami odrębnymi;

3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych w przepisach odrębnych;

4) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

1) minimalne powierzchnie działek: 700 m^2 - dla terenów MN, 1000 m^2 - dla terenu PU, 10 m^2 - dla pozostałych terenów;

2) minimalne fronty działek: 19 m - dla terenów MN i PU, 2 m - dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego - powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

3. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje.

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

§ 14. 1. Dla sieci infrastruktury technicznej:

1) ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

1) obowiązują pasy technologiczne szer. 0,5 m, liczone w poziomie, wzdłuż linii kablowych SN 15 kV lub linii kablowych nn – 0,4 kV (po 0,25 m po każdej ze stron od osi każdej z tych linii);

2) zakazuje się realizacji linii napowietrznych.

3. W pasach technologicznych, wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

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

§ 15. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, 1KDD i 33KDD oraz pozostałe drogi wydzielone na obszarze objętym planem.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

a) zabudowa mieszkaniowa - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) biura – 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

d) gastronomia - 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

e) zakwaterowanie - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,

f) niepubliczne usługi oświaty – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

g) salony fryzjerskie i kosmetyczne, gabinety lekarskie i inne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

h) zabudowa produkcyjna lub usługowa nie wymieniona w lit. od „b” do „g” - 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych.

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) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub wbudowane w budynek mieszkalny, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) ustala się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z planowanymi lub istniejącymi obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu;

2) nakazuje się zapewnienie dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych.

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

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym:

1) nakazuje się instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;

2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, w szczególności gdy jej budowa jest ekonomicznie lub technicznie nieuzasadniona, dopuszcza się zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki.

5. W zakresie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla pozostałych terenów obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza sie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się budowę podziemnych zbiorników retencyjnych oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, przy czym:

1) dopuszcza się alternatywne zastosowanie zbiorników gazu płynnego;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 pkt 2 lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych.

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

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

§ 17. W zakresie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania wydzielonych terenów, do czasu realizacji zabudowy związanej z przeznaczeniem ustalonym w planie:

1) zakazuje się urządzania baz, składów lub parkingów nie związanych z przeznaczeniem ustalonym w planie;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;

3) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, komunikacji pieszej i zieleni urządzonej.

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, 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 13.
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Dla terenów ***zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*** oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN** i **32MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

- handlu detalicznego o powierzchni określonej w ust. 3 pkt 14 lit „b" i „c", z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- gastronomii,
- zakwaterowania,
- biur, finansów i ubezpieczeń,
- obsługi rynku nieruchomości,
- niepublicznych usług oświaty,
- niepublicznych usług opieki zdrowotnej,
- pozostałej działalności usługowej, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,

b) zieleń urządzona.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług wbudowanych w budynek mieszkalny lub w pomieszczeniach dobudowanych;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) zakazuje się grodzenia działek budowlanych na terenach:

a) 1MN, 2MN i 3MN, w odległości mniejszej niż 4 m, liczonej od granicy rowów 1WS i 2WS,

b) 16MN i 19MN, w odległości mniejszej niż 4 m, liczonej od granicy planu tożsamej z linią rozgraniczającą rzeki Czarna Struga, zlokalizowanej poza planem,

c) 19MN, 29MN, 30MN i 31MN, w odległości mniejszej niż 4 m, liczonej od granicy rowu 3WS;

3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego na granicy działki budowlanej, w przypadku zabudowy bliźniaczej;

4) dopuszcza się lokalizację budynków garaży lub gospodarczych 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;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

6) na terenach 30MN i 31MN, w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu, nakazuje się realizację wewnętrznej zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, jako wydzielonego pasa o szerokości 2 m, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 – 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - minimum 50 % zimozielonych;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) dla terenu 1MN:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających rowu 1WS,

- 5 m, liczonej od granicy planu,

b) dla terenu 2MN:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej rowu 1WS,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,

- 1,5 m i 5 m, liczonej od granicy planu,

c) dla terenu 3MN:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej rowu 2WS,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 1KDD i 2KDD,

d) dla terenów 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN, 17MN, 28MN - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

e) dla terenu 6MN:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 5KDD,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 1KDD i 4KDD,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 6KDD,

f) dla terenu 8MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 6KDD, 7KDW, 8KDD, 9KDD, 12KDD i 3KDW,

- 5 m i 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 10KDD, 11KDW i 13KDD,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 15KDW i 22KDD,

- 4 m i 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 14KDW,

g) dla terenu 11MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 10KDD, 11KDW, 16KDD i 33KDD,

- 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDW,

h) dla terenów 12MN, 13MN, 25MN, 27MN - 4 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

i) dla terenu 16MN:

- 8 m, liczonej od granicy planu,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

j) dla terenu 18MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 21KDD, 22KDW i 23KDD,

- 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 4KDW,

k) dla terenu 19MN:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej rowu 3WS i granicy planu,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 21KDD,

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 3ZP,

l) dla terenu 20MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 22KDD,

- 2 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 24KDD i 28KDD,

m) dla terenu 21MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 25KDD,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 24KDD i 28KDD,

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 2ZP i 2E,

n) dla terenu 22MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 26KDD i 28KDD,

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 2ZP,

- 1 m i 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 25KDD,

o) dla terenu 23MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 2ZP,

p) dla terenu 24MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 22KDD i 28KDD,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 29KDD i 33KDD,

q) dla terenu 26MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 28KDD, 30KDD i 31KDD,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 33KDD,

r) dla terenów 29MN i 31MN:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej rowu 3WS,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

s) dla terenów 30MN:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej rowu 3WS,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 33KDD i 1KDW,

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 28KDD,

t) dla terenu 32MN:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 34KDD i 35KDD,

- 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 33KDD;

8) 1parametry budynku mieszkalnego:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) zasady kształtowania dachów:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

- kąt nachylenia dachu – od 25° do 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, lukarn oraz innych podobnych,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta,

c) wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m, w przypadku dachu stromego lub 8 m, w przypadku dachu płaskiego;

9) parametry budynku garażu, gospodarczego lub wiaty:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

b) zasady kształtowania dachów:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- kąt nachylenia dachu – od 20° do 45°,

- dopuszcza sie dach płaski,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta,

c) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m;

10) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 5 m;

11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;

12) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0 do 0,8;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

14) ustala się wskaźniki:

a) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 450 m^2,

b) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m^2 oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) w przypadku wprowadzenia pozostałych usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m^2 oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

1) 750 m^2 dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolno stojącego;

2) 450 m^2 dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego.

5. Dla części terenów: 8MN, 11MN, 12MN, 13MN 15MN, 17MN, 18MN, 26MN i 27MN, które znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m^2;

2) pozostałej działalności usługowej, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych.

2. Dla terenu 1U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,

b) 1,5 m i 3 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 33KDD;

2) parametry budynku usługowego:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

b) zasady kształtowania dachów:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,
- kąt nachylenia dachu – od 20° do 35°,
- dopuszcza sie dach płaski,
- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta,

c) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m;

3) zakazuje się realizacji zabudowy garażowej i gospodarczej;

4) wysokość zabudowy wiat i budowli – maksymalnie 5 m;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0 do 0,4;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

3. Dla terenu 1U, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenu **zabudowy produkcyjnej lub usługowej**, oznaczonego symbolem **1PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z gospodarką magazynową, składowaniem lub uprawą roślin, sklasyfikowaną w Polskiej Klasyfikacji Działalności,

b) zabudowa usługowa - należy przez to rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

- handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- handlu hurtowego, z wyłączeniem handlu hurtowego pojazdami samochodowymi,
- biur, finansów i ubezpieczeń,
- obsługi rynku nieruchomości,
- pozostałej działalności usługowej, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Na terenie 1PU, dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Dla terenu 1PU, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) zakładów przemysłowych o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) obiektów zaplecza gospodarczego od strony przestrzeni publicznych;

2) zakazuje się grodzenia działek budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m, liczonej od granicy rowu 3WS;

3) w w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu, nakazuje się realizację wewnętrznej zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, jako wydzielonego pasa o szerokości 2 m, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 – 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - minimum 50 % zimozielonych;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 8 m, liczonej od granicy terenu 3WS,

b) 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 33KDD,

c) 3 m, liczonej od granic terenów 30MN i 31MN;

5) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) zasady kształtowania dachów – rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - dowolny,

c) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;

6) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 15 m;

7) wysokość zabudowy wiat - maksymalnie 8 m;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

9) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,04 do 0,6;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %.

4. Dla terenu 1PU, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenów **dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD** i **35KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne drogi dojazdowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDD – od 9,5 m do 16,2 m;

2) dla terenu 2KDD – od 11,7 m do 22,1 m;

3) dla terenu 3KDD – 12,0 m;

4) dla terenu 4KDD – 12,0 m;

5) dla terenu 5KDD – 12,0 m;

6) dla terenu 6KDD – od 6,1 m do 12,0 m;

7) dla terenu 7KDD – 12,0 m;

8) dla terenu 8KDD – 12,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 15,0 m;

9) dla terenu 9KDD – 11,8 m;

10) dla terenu 10KDD – 12,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 15,0 m;

11) dla terenu 11KDD – od 11,5 m do 12,0 m;

12) dla terenu 12KDD – 15,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 19,0 m;

13) dla terenu 13KDD – 12,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 16,0 m;

14) dla terenu 14KDD – 12,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 16,0 m;

15) dla terenu 15KDD – 12,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 16,0 m;

16) dla terenu 16KDD – 15,0 m;

17) dla terenu 17KDD – 12,0 m;

18) dla terenu 18KDD – 12,0 m;

19) dla terenu 19KDD – 12,0 m;

20) dla terenu 20KDD – od 10,0 do 15,9 m;

21) dla terenu 21KDD – 12,0 m;

22) dla terenu 22KDD – od 11,9 m do 17,6 m;

23) dla terenu 23KDD – od 12,9 m do 17,6 m;

24) dla terenu 24KDD – od 11,9 m do 12,9 m;

25) dla terenu 25KDD – od 12,0 m do 12,6 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 16,0 m;

26) dla terenu 26KDD – od 12,0 m do 12,5 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 16,0 m;

27) dla terenu 27KDD – od 14,7 m do 15,0 m;

28) dla terenu 28KDD – od 11,8 m do 12,0 m;

29) dla terenu 29KDD – 12,0 m;

30) dla terenu 30KDD – 12,0 m;

31) dla terenu 31KDD – 12,0 m;

32) dla terenu 32KDD – 15,0 m;

33) dla terenu 33KDD – od 12,0 m do 15,2 m;

34) dla terenu 34KDD – od 5,5 m do 6,0 m;

35) dla terenu 35KDD – od 5,2 m do 5,9 m.

3. Dla części terenów: 11KDD, 12KDD, 22KDD i 23KDD, które znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenu **dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** i **4KDW,** ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDW – 10,0 m;

2) dla terenu 2KDW – 6,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 10,0 m;

3) dla terenu 3KDW – 6,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 11,0 m;

4) dla terenu 4KDW - 6,0 m.

3. Dla terenu 4KDW oraz części terenu 3KDW, które znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenów **infrastruktury technicznej – elektroenergetyki**, oznaczonych symbolami: **1E, 2E** i **3E**, ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transfomatorowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

2) wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m;

1) zasady kształtowania dachów – rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,8;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

4. Dla terenu 3E, który znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 25. 1. Dla **terenu rolnego,** oznaczonego symbolem **1R**, obowiązuje przeznaczenie podstawowe – łąka.

2. Dla terenu 1R, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;

2) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

3. Dla terenu 1R, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS** i **3WS**, ustala się przeznaczenie – urządzenia melioracji wodnych.

2. Dla terenu 3WS, który stanowi rów o symbolu R-Cs-1, obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie ciągłości otwartego cieku wodnego;

2) zakazuje się realizacji budynków i wiat;

3) dopuszcza się regulację linii brzegowej, utwardzenie i stabilizację koryta, realizację przejazdów, kładek, lokalizację urządzeń wodnych, sieci, przyłączy i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązuje ustalenie - w przypadku koniecznej regulacji brzegów stosować materiały i formy obudowy zharmonizowane z otoczeniem.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenów **zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **1ZP** i **2ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, skwery, ciągi piesze i rekreacja.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;

2) wysokość zabudowy budowli i wiat – maksymalnie 5 m;

3) zasady kształtowania dachów – rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 60 %.

3. Dla części terenu 2ZP, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

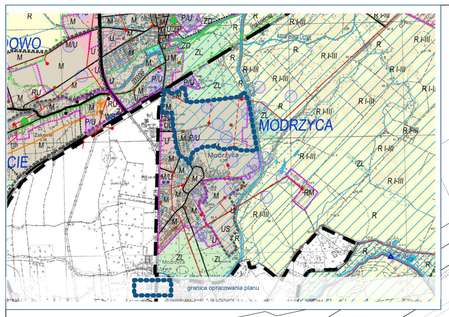
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

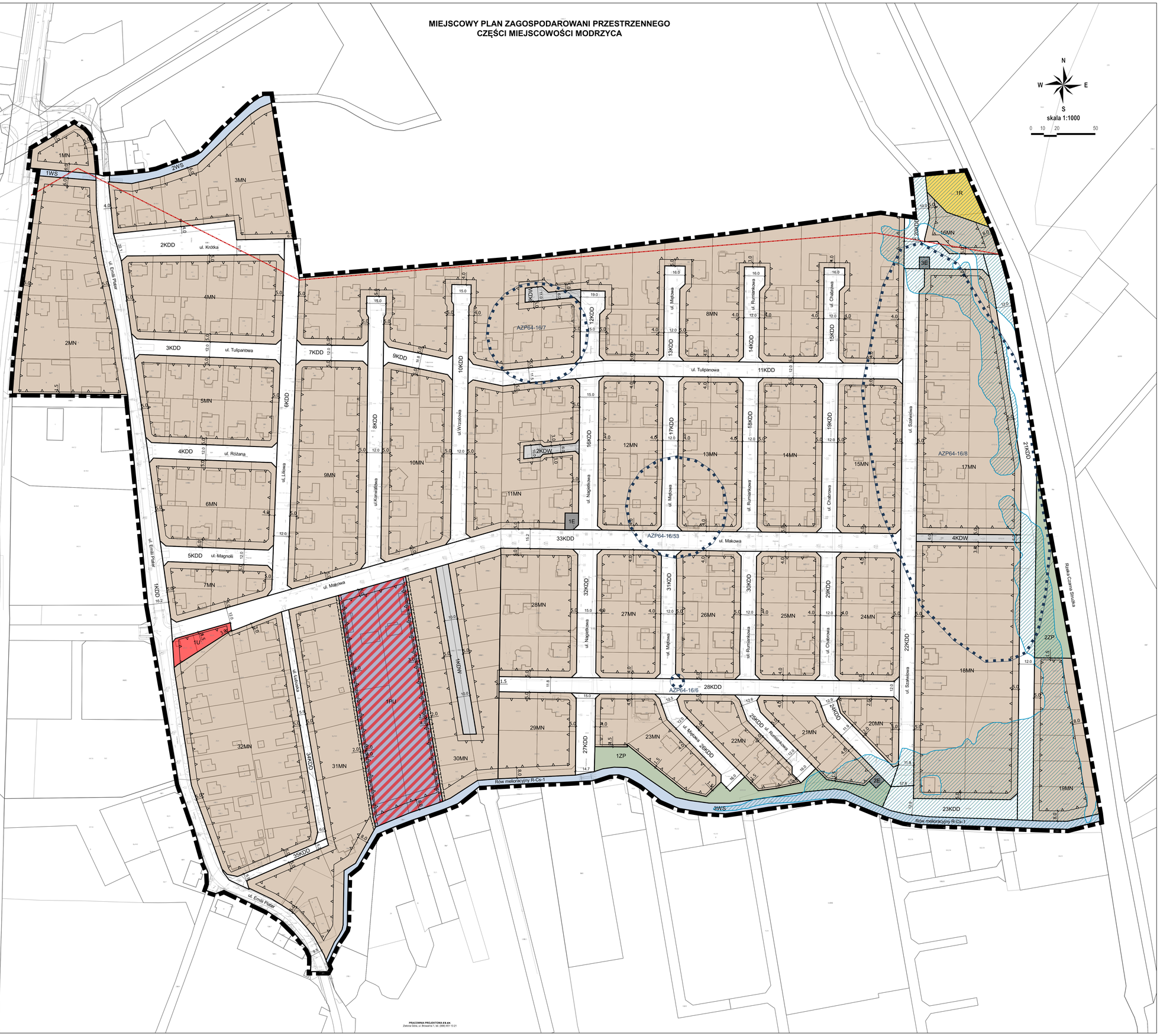
Aneta Smolicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII.60.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 26 sierpnia 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANI PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MODRZYCA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U — teren zabudowy usługowej
- PU — teren zabudowy produkcyjnej lub usługowej
- KDD — tereny dróg dojazdowych
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- E — tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- R — teren rolnictwa
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- strefa zieleni
- stanowisko archeologiczne
- linia energetyczna SN z pasem technologicznym szer. 0,5 m

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszary, na których prawdopodowbieństwo wystapienie powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %

UWAGA
Obszar objęty planem w całości mieści się w granicy obszaru GZWP "Pradolina Barycz-Głogów (W)" nr 302.

PRACOWNIA PROJEKTOWA E & MN
Zielona Góra, ul. Browarna 1, tel. (068) 451 13 21

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII.60.2022

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Modrzyca oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Modrzyca oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag i wniosków, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII.60.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 26 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Modrzyca, które należą do zadań własnych Gminy będą finansowane z budżetu Gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII.60.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 26 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

części miejscowości Modrzyca,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 od 20 do 27 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, 9 i 11 projektu uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9; w obszarze planu nie występują grunty leśne wymagające ochrony, uzyskano zgodę na trwałe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej o powierzchni 0.0063 ha, stanowiących część działki nr ew. 1072/2 położonych w obrębie Modrzyca, sklasyfikowanych jako łąki trwałe kl. III;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 11;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9 i 10 projektu uchwały,

b)potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 ust.1 pkt 1;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 18 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;

7)prawo własności uwzględniono poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi; w granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte;

9)potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 10;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 16 uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz umożliwienie składania uwag, a także możliwość wglądu do dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;

13)zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 16 ust. 3 uchwały; obszar objęty planem ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymogi stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej.

***W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy**:*

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne".

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w jego granicach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i komunikację, a także ukształtowanie zasad bezkolizyjnego sąsiedztwa z terenem o istniejącej funkcji rolno - produkcyjnej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, uchwalonym uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r., obszar objęty planem stanowi teren zabudowy mieszkaniowej (M). Funkcją dominującą (kierunkową) na terenie studium, oznaczonym symbolem M jest: zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla tego terenu w studium wyznaczono również funkcje dopuszczone: usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza. Przez usługi w studium – należy rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, gastronomii, zakwaterowania, informacji i komunikacji, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, administrowania i działalności wspierającej, administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, rozrywki i rekreacji, informacji i komunikacji, pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych oraz naprawy i konserwacja komputerów, artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo i zabiegi kosmetyczne, działalność związana z poprawą kondycji fizycznej oraz rzemiosło. Dla istniejącego terenu o funkcji rolno – produkcyjnej, w studium wydzielono teren oznaczony symbolem P/U, co oznacza: zabudowa produkcyjno – usługowa. Zatem należy stwierdzić, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Zakres prognozy został wcześniej uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Etap uzgadniania i opiniowania ponowiono w niezbędnym zakresie. Do projektu planu wniesiono zmiany wynikające z uzgodnień. Następnie w dniu 15 marca 2022 r. ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie projektu planu miejscowego odbyło się w dniach od 22 marca 2022 r. do 12 kwietnia 2022 r. W tym czasie w dniu w dniu 5 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 26 kwietnia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:

1.***Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.***

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia obsługa komunikacyjna nieruchomości, której plan dotyczy, poprzez istniejący układ drogowy.

2.***Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.***

Projekt planu dotyczy osiedla Kwiatowego w Modrzycy, w przeważającej części już zabudowanego. Lokalizowanie nowej zabudowy odbywać się będzie w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową istniejącą.

3.***Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.***

W granicach projektu planu przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązanie z istniejącym układem drogowym. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest z wykorzystaniem istniejącego układu drogowego.

4.***Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***

1)***na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;***

2)***na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.***

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Modrzyca dotyczy terenu o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej o charakterze osiedla domów jednoroodzinnych.

Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze gminy Otyń, która przyjęta została uchwałą Nr XVI.104.2015 Rady Gminy w Otyniu z 28 października 2015 r., w sprawie: aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Otyń, w zakresie prowadzenia właściwej polityki przestrzennej oraz umożliwienia realizacji procesów inwestycyjnych.

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej prognozy skutków finansowych, należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania mogą generować, po stronie gminy, wydatki związane z rozwojem infrastruktury technicznej i drogowej. Realizacja przedmiotowego planu pozwala efektywnie wypełnić przepisy ustawy *o samorządzie gminnym,* nakładającej na organy gminy obowiązek przyjmowania i uchwalenia planów miejscowych. Ich brak jest zawsze czynnikiem hamującym rozwój gminy.