DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 22 grudnia 2023 r.

Poz. 3200

UCHWAŁA NR LXIV.57.2023
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ługi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLVII.49.2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. Rady Miejskiej Otyń w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Ługi, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń przyjętego Uchwałą Nr XLVII.48.2022 Rady Miejskiej Otynia z dnia 30 czerwca 2022 r., Rada Miejska Otyń uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ługi, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie lub przeznaczenia ustalone w planie jako dominujące na danym terenie;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca do 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczą linii zabudowy nie więcej niż o 2 m,
- podziemne części budynków;

6) **budowlach towarzyszących** należy przez to rozumieć urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia terenu, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, gazownicze, gospodarowania odpadami oraz dojazdy i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe,

7) **obiektach towarzyszących** należy przez to rozumieć altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury itp.

8) **infrastrukturze drogowej -** urządzenia techniczne drogi oraz urządzenia i obiekty służące do obsługi komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przystanki transportu publicznego, chodniki, wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, oświetlenie, oznakowanie, sygnalizatory, monitoring, kanały technologiczne, urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, bariery i osłony ochronne, zieleń przydrożna, elementy małej architektury;

9) **wysokości zabudowy -** należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniżej położonej części obiektu do poziomu najwyżej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej-1MNW**

2) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej -1KR**

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:

1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy – zachowanie linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego;

2) dla projektowanej zabudowy w przypadku budynku niemieszkalnego zwróconego ścianą bez okien i drzwi w kierunku granicy działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od tej granicy;

3) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek;

4) dla projektowanej zabudowy w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 30 % całego dachu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami odbywa się w oparciu o przepisy odrębne.

4. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 301 "Pradolina Zasieki - Nowa Sól", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 6. W planie miejscowym nie określa się:

1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr;

2. granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów i terenów;

3. granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200m^2;

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 5 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego terenu 1KR powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 90^o.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę gazociągu przesyłowego.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 8 ust. 11;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii zastrzeżeniem § 8 ust. 11.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

3) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:

a) 1 miejsce do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

b) 2 miejsca do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 15 na każde 15 miejsc.

4) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora oraz w liniach rozgraniczających drogi.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi wewnętrznej 1KR oraz z drogi publicznej i drogi wewnętrznej zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

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

§ 9. Wyznacza się strefę kontrolowaną sieci gazowej w wymiarze 30 m (po 15 m na stronę, licząc od osi gazociągu wysokiego ciśnienia), w której:

1) operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

2) nakazuje się uzgadnianie z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,

3) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

4) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,

5) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągów) ,

6) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską,

7) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. W planie miejscowym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich terenów.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 5%.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.**

2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług;**

3) dopuszczenie lokalizowania nieodłącznych elementów przeznaczenia terenu, które stanowią budowle i obiekty towarzyszące bezpośrednio z nim związane, umożliwiające prawidłowe korzystanie z terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,04
- maksymalny – 0,4,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy -

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 10 m,
- dla pozostałej zabudowy obiektami towarzyszącymi – 5 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30^o - 45^o lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^o - 45^o,
- dla pozostałej zabudowy obiektów towarzyszących:
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 0^o - 15^o,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 15^o - 25^o
- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^o - 45^o,

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury drogowej i budowli towarzyszących

3) dopuszczenie prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

4) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Otyniu XXXIII/15/09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi, Gmina Otyń (Dz.Urz.Woj. Lubuskiego z 2009 r., poz. 1082) w zakresie objętym niniejszym planem.

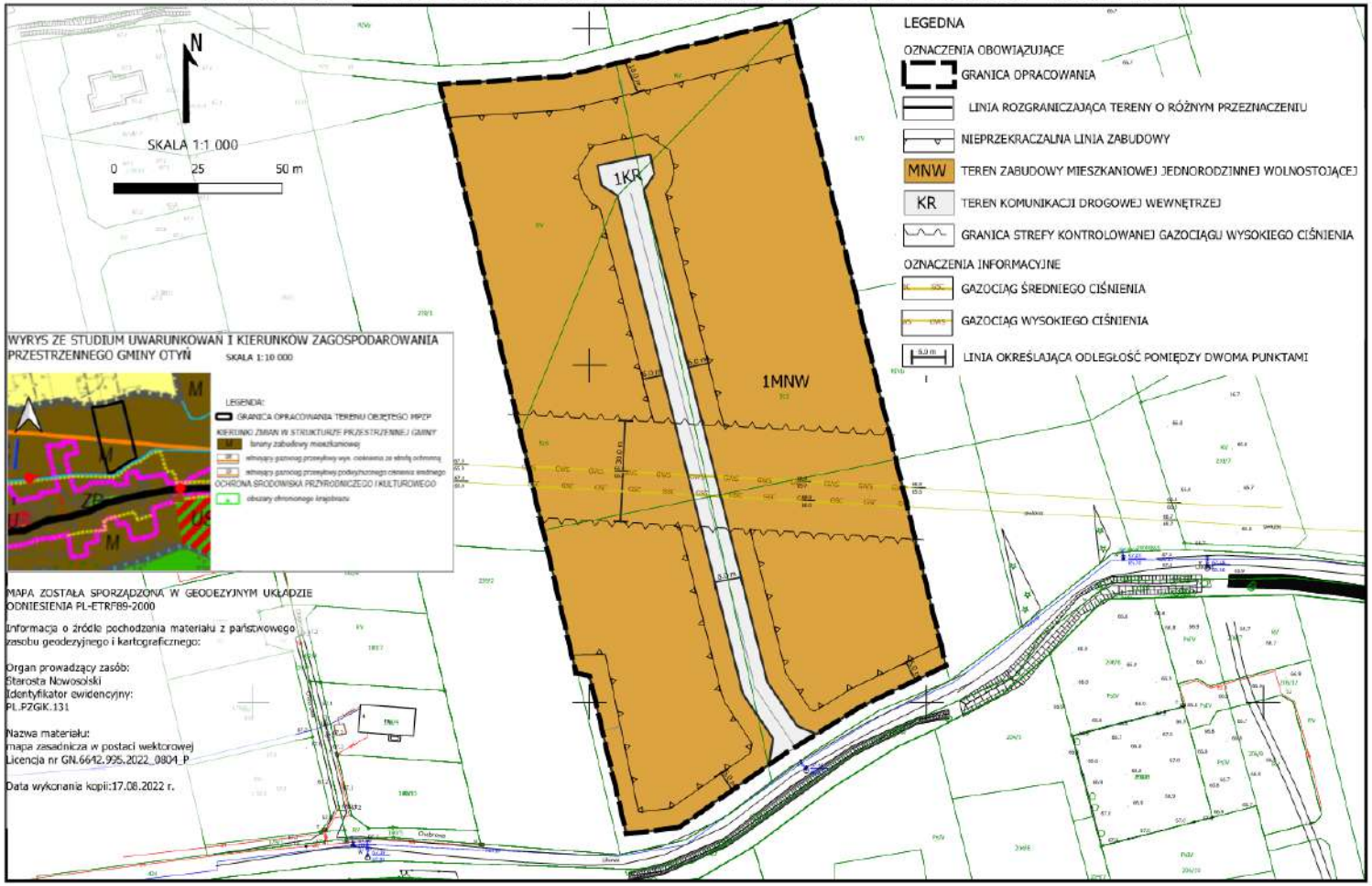
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Otyń
Aneta Smolicz

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXIV.57.2023
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 27 listopada 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŁUGI



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXIV.57.2023
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 27 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, Rada Miejska w Otyniu rozstrzyga co następuje:

- z tytułu braku gruntów komunalnych w przestrzeni objętej planem, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXIV.57.2023
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 27 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ługi

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z pózn. zm.), w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Ługi.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXIV.57.2023
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 27 listopada 2023 r.
Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę