

Uchwała Nr
Rady Gminy Przytoczna
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LVIII.370.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna przy linii kolejowej, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętego uchwałą Rady Gminy Przytoczna Nr IV.20.2024 z dnia 03 czerwca 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna przy linii kolejowej.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków i wiat;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P** oraz **2U-P**;
- 2) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

§3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody zakazuje się lokalizacji funkcji objętych ochroną przed hałasem:

- 1) szpitali;
- 2) domów opieki społecznej;
- 3) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 16 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90°, z tolerancją 15°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1-3) nie dotyczą działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacji.

§7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza planem;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, usługowych za wyjątkiem budynków magazynowych,
 - b) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 800 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych,
 - c) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

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

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny,
- c) dopuszcza się zagospodarowanie wód popłucznych i pochłodniczych w granicach własnej działki,
- d) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni drenażowych lub biologicznych odprowadzających ścieki do gruntu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów i zbiorników poza granicami planu;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są strefy kontrolowane gazociągów:
 - a) DN150 odgałęzienie Przytoczna – rok budowy 1990 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa,
 - b) DN80 odgałęzienie Przytoczna – rok budowy 1990 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa,
 - c) DN150 odgałęzienie Przytoczna - Międzyrzecz – rok budowy 1999 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa;
- 2) strefy kontrolowane gazociągów zlokalizowanych w niewielkich odległościach od siebie mogą się nakładać;
- 3) wszelkie prace budowlane w granicach strefy kontrolowanej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu ograniczenia w zagospodarowaniu odpowiednio ulegają zmianie;
- 5) na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej, przyległej do obszaru planu, obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy realizacji inwestycji należy wziąć pod uwagę uwarunkowania związane z lokalizacją poza granicami planu, w kierunku południowo - zachodnim, zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

§10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§11. Ustala się teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**.

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury,

- c) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - f) zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
 - 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość:
 - budynków 35 m,
 - zabudowy innej niż budynki: 50 m, przy czym obiekty o wysokości powyżej 35 m nie mogą stanowić więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2,
 - c) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci;
 - 4) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub linii kolejowej, położonych poza granicami planu.

§12. Ustala się teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem **2U-P**.

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury,
 - c) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - f) zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - g) zakazuje się prowadzenia procesów produkcji w wiatkach oraz na terenie otwartym;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 25 m,
 - b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2,
 - c) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub linii kolejowej, położonych poza granicami planu.

§13. Ustala się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**, dla którego:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli innych niż obiekty infrastruktury o maksymalnej wysokości 12 m;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;
- 3) ustala się iż co najmniej 30% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią o charakterze izolacyjnym, której wysokość w fazie dojrzałej wynosi co najmniej 20 m. Zieleń izolacyjną w pierwszej kolejności należy lokalizować wzdłuż wschodniej granicy terenu.
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

2024.09.25

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

Przewodniczący Rady Gminy