

Uchwała Nr
Rady Gminy Przytoczna
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLI.254.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo, zmienioną uchwałą Nr LXI.385.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany zakresu przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętego uchwałą Nr IV.20.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 3 czerwca 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) szerokości elewacji – należy przez to rozumieć wymiar mierzony pomiędzy zewnętrznymi krawędziami ścian budynku albo zespołu budynków realizowanych w postaci zwartej pierzei;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć podwójny szereg drzew i krzewów o mieszanym składzie gatunkowym oraz docelowej wysokości od 4 do 6 m, nasadzonych w odstępach maksymalnie co 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu dopuszcza się w przypadku kolizji z istniejącymi i projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów, a także w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-UT**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) sposobu realizacji miejsc do parkowania,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą elementów takich jak klatki schodowe, lukarny, ogrody zimowe, tarasy, wejścia, werandy, wiatrolapy i wykusze;
- 3) ustala się łączną powierzchnię zajmowaną przez elementy wymienione w pkt 2 – maksymalnie 15% powierzchni zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że tereny, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dla nowych zespołów zabudowy nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej w tym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne.

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

§5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się, że w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 15 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°.

§7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg;

- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości;
- 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalnie 2 na 1 budynek,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej minimalnie 1 na 1 lokal,
 - c) dla zabudowy usługowej minimalnie 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) ustala się minimalnie 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 6 miejsc do parkowania.
- 5) ustala się lokalizację miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3 i 4 wyłącznie w granicach planu.

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

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie do gruntu, lub powierzchniowo na teren w granicach własnej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, a do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się ze źródeł indywidualnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 8) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki budowlanej miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego oznaczoną na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§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

§11.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-UT**

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla usług turystyki – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1;
 - 2) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat oraz budowli – maksymalnie 5,5 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej;
 - 4) ustala się dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego;
 - 5) ustala się łączną powierzchnię zajmowaną przez lukarny oraz zadaszenia wykuszny – maksymalnie 50% powierzchni połaci dachu;
 - 6) ustala się szerokość elewacji – maksymalnie 25 m.
5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej minimalnie 1000 m².

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§12. W granicach planu traci moc uchwała Nr XLI/235/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad Jeziorem Lubikowskim w obrębach: Lubikowo i Rokitno obszary 1, 2, 3, 4.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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