Projekt Wójta Gminy Przytoczna 09 października 2026 r.

UCHWAŁA NR …….
RADY GMINY PRZYTOCZNA
z dnia ……

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubikowo w gminie Przytoczna

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 622 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), oraz z uchwałą Nr XXIX.198.2026 z dnia 16 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 81/5 w obrębie Lubikowo, zmienionej uchwałą nr XXXI.218.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 25.06.2026 r., w zakresie usunięcia numeru działki ewidencyjnej z tytułu oraz §1 uchwały, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego gminy Przytoczna przyjętego uchwałą nr XXXII.225.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 16.07.2026 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1677) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubikowo, gmina Przytoczna.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu” opracowany w skali 1:1000, i zatytuowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubikowo, gmina Przytoczna;

2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna, 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;

3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

2. Uchwala się zwany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiary – linie wymiarujące odległości [m];

5) symbole przeznaczenia terenów.

2. Ilekroć w niniejszym planie 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) szerokości elewacji – należy przez to rozumieć wymiar mierzony pomiędzy zewnętrznymi krawędziami ścian budynku albo zespołu budynków realizowanych w postaci zwartej pierzei.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub oznaczony symbolem **MN-ML**;

2) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;

3) teren komunikacji rowerowej oznaczony symbolem **KPR**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

a) sposobu realizacji miejsc do parkowania,

b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

c) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

f) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych,

g) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,

h) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3.

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, wiatrołapy 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.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren oznaczony symbolem **MN-ML** jest objęty ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne.

§ 5.

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

§ 6.

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.

§ 7.

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

1) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem działek narożnych minimalnie 25,0 m,

2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalnie 1000 m^2,

3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, z wyjątkiem działek narożnych, minimalnie 25,0 m

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej minimalnie 1000 m^2;

5) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 15°.

§ 8.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem KDD oraz poprzez dojścia i dojazdy o szerokości min. 8,0m nie wyznaczone na rysunku planu;

3) ustala się liczbę miejsc do parkowania:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalnie 2 na 1 budynek,

   b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej minimalnie 1 na 1 budynek;

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.

§ 9.

1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:
   1) komunikacji drogowej publicznej, drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
   2) teren komunikacji rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KPR**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:
   1) zapewnienie ogólnodostępności;
   2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 10.

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

1) dopuszcza się wszelkie roboty budowalne w zakresie infrastruktury technicznej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

3) w zakresie zagospodarowania ścieków bytowych 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 cieplną 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.

§ 11.

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 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN-ML** ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy mieszkaniowej oraz letniskowej maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,

   b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

2) ustala się wysokość:

   a) budynków mieszkalnych i letniskowych – 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 wykuszy – maksymalnie 50% powierzchni połaci dachu;

6) ustala się szerokość elewacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 30,0 m;

7) ustala się szerokość elewacji dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej maksymalnie 20,0 m.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie ustaleniami §7 pkt 2 i 4.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się lokalizację drogi dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0 m.

2) dopuszcza się realizację:

   a) stanowisk postojowych,

   b) komunikacji rowerowej,

   c) przepustów i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KPR** ustala się przeznaczenie podstawowe teren komunikacji rowerowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się lokalizację komunikacji rowerowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających 4,0 m;

2) dopuszcza się realizację przepustów i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 15.

W granicach planu traci moc uchwała Nr XLI/235/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30.05.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad Jeziorem Lubikowskim w obrębach: Lubikowo i Rokitno obszary 1, 2, 3, 4 (publ. Dz. Urz. Woj. Lubus. nr 48, poz. 1106 z 07-07-2006 r.)

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

§ 17.

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