

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Przytoczna**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru inwestycyjnego położonego na wschód od miejscowości Chełmsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także w związku z uchwałą Nr XL.243.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko – część wschodnia, zmienionej uchwałą Nr LXII.393.2023 z dnia 26 października 2023 r., po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna, przyjętego uchwałą Nr LIV.329.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 23 lutego 2023 r. w zakresie przewidzianym przepisami odrębnymi, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycyjnego położonego na wschód od miejscowości Chełmsko.

Rozdział I  
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) strefie bezpieczeństwa rurociągów naftowych – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż istniejących rurociągów naftowych dalekosiężnych DN500 i DN800 wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna;
- 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 – zbiór danych przestrzennych.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P i 7U-P**;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 3) teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
  - a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - b) zasad kształtowania krajobrazu,
  - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - d) 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) główne zbiorniki wód podziemnych,
  - e) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - f) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II  
Ustalenia ogólne

§ 2. Dopuszcza się lokalizację budynków i wiat na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, **4U-P**, **5U-P**, **6U-P** i **7U-P** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, o ile pozostałe ustalenia nie stanowią inaczej.

§ 3. Dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez istniejące:

- 1) drogę krajową nr 24 oznaczoną symbolem **KDR**;
- 2) drogę wojewódzką oznaczoną symbolem **KDG**;
- 3) drogę gminną oznaczoną symbolem **KDL**;
- 4) projektowaną drogę gminną oznaczoną symbolem **KDD**;
- 5) drogę powiatową nr 1321F przyległą do granic planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych wyłącznie pod ziemią.

§ 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:
  - a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze,
  - b) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii,
  - d) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w **lit. c** nie ma zastosowania;
- 2) ustala się strefę bezpieczeństwa rurociągów naftowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;

- b) zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5m od rurociągów naftowych;
- c) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania i placów manewrowych;
- d) zakazuje się składowania;
- e) zakazuje się utwardzania, z zastrzeżeniem **lit. f i g**,
- f) dopuszcza się lokalizację utwardzonych przejazdów w obrębie własnej działki;
- g) dopuszcza się lokalizację drogi i chodników na terenie **KDL**.

§ 7. 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

§ 8.1. Ustala się tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P i 7U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację, z zastrzeżeniem **pkt 7, 8, 9 i 10**:
  - a) usług,
  - b) produkcji;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 3) dopuszcza się lokalizację wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację terminali przeładunkowych;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **1U-P i 3U-P** dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych WN/SN wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **4U-P**;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem, w tym:
  - a) szpitali,
  - b) domów opieki społecznej,
  - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 9) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P i 3U-P** zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) biogazowni.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację obiektów nadziemnych innych niż budynki w odległości od istniejących rurociągów DN 500 i DN 800 nie mniejszej niż wysokość całkowita powiększona o połowę szerokości strefy bezpieczeństwa (8m lub 10m);
- 2) ustala się lokalizację pozostałych obiektów w odległości od istniejących rurociągów DN 500 i DN 800, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 2) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P i 4U-P** maksymalnie 12m,

- b) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami **5U-P**, **6U-P** i **7U-P** maksymalnie 25m,
  - c) dla wiat maksymalnie 12m,
  - d) dla wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej maksymalnie 45m,
  - e) dla pozostałych obiektów maksymalnie 30m;
- 3) ustala się dachy:
- a) w kolorach białym oraz odcieniach szarego, czerwonego i brązowego,
  - b) kącie nachylenia do 35°.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 10m;
  - 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 2500m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się dojazd z przyległych terenów dróg oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD** i **KR** oraz dróg przyległych do granic planu, z zastrzeżeniem **pkt 2 i 3**;
  - 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do dróg wymienionych w pkt 1 dopuszcza się dojazd z przyległego terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**;
  - 3) zakazuje się dojazdu z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDR**;
  - 4) nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania:
    - a) usług i produkcji – na każde rozpoczęte 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem lit. **b i c**,
    - b) dla składów i magazynów oraz terminali przeładunkowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 1500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
    - c) dla stacji paliw – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - 5) nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimalnie 2% ogółu wyznaczanych miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania:
    - a) na powierzchni lub wewnątrz obiektów,
    - b) na działce budowlanej lub działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja.
7. W zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub źródeł indywidualnych;
  - 2) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
    - a) nakazuje się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny;
    - c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z własnych ujęć wód do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się retencionowanie lub odprowadzanie w granicach własnej działki,
    - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
  - 6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł grupowych lub indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
  - 7) w zakresie gospodarki odpadami:
    - a) ustala się odbiór i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia na własnej działce.

§ 9. Ustala się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

§ 10. Ustala się teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

§ 11. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

§ 12. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

§ 13. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR2, 3KR3 i 4KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokości zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 14. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaalesienia terenu działki nr 199 w obrębie Chełmsko, przyjętego uchwałą Nr XLI/233/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Przytoczna