

Uchwała Nr
Rady Gminy Przytoczna
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedrzwica 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 2023 r., poz. 40 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 Niedrzwica i Przytoczna przy linii kolejowej, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętego uchwałą Nr z dnia 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedrzwica 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 produkcji lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1P-U** oraz **2P-U**;
- 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. 1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się iż cały teren oznaczony symbolem P-U stanowi strefę ochronną dla działalności związanej z produkcją energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500kW.

§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 lub ze źródeł indywidualnych;
- 3) 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 pochłoniczych w granicach własnej działki,
- d) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni drenażowych lub biologicznych odprowadzających ścieki do gruntu;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 8) 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,
 - b) DN80 odgałęzienie Przytoczna,
 - c) DN150 odgałęzienie Przytoczna - Międzyrzecz,
- 2) wszelkie prace budowlane w granicach strefy kontrolowanej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu ograniczenia w zagospodarowaniu odpowiednio ulegają zmianie.

§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 produkcji lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1P-U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW z wyłączeniem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury;
- 6) zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,95;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 50 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2;

3) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub linii kolejowej, położonych poza granicami planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW z wyłączeniem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury;
- 6) zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,95;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 35 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2;
- 3) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

5. 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) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli innych niż obiekty infrastruktury o maksymalnej wysokości 12 m;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.
- 3) ustala się zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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

Przewodniczący Rady Gminy