UCHWAŁA NR XXIX/172/2005
RADY GMINY W LUBRZY
z dnia 02 grudnia 2005r.

w sprawie: uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w obrębie Przełazy – osiedle „Wenecja" w Gminie Lubrza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, ze zm. Dz. U. z 2002 r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr116 poz.1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) oraz zgodnie z Uchwałą Nr XII/86/2003 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 15 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza obejmującego teren w obrębie Przełazy,

uchwala się co następuje:

§1.1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar położony w obrębie wsi Przełazy obejmujący teren przyległy do jeziora Niesłysz.
2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Integralną częścią uchwały, która stanowi część tekstową planu są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygniecie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza uchwalonego uchwałą nr III/27/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 grudnia 2002 r.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzają dóbr materialnych (handel, gastronomia, kultura, edukacja, opieka zdrowotna);
2) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne.

§ 4.1. Ustala się obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) w granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Linie podziału wewnętrznego terenów oznaczone liniami przerywanymi są orientacyjne.

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
2) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U;
3) teren rekreacyjno – sportowy, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, US;
4) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
5) teren drogi wewnętrznej (dojazdowej), oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1W;
6) tereny dróg wewnętrznych (dojazdowych), oznaczonych na rysunku planu symbolem KD2 W;

7) tereny ciągów pieszych z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KXR;
8) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
9) tereny istniejących rowów z zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem W,Z;
10) tereny zieleni związane z techniczną obsługą rzeki i kanału, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) jednorodną funkcję podstawową związaną z istniejącymi uwarunkowaniami;
2) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
3) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych (tereny dróg, ciągów pieszych, zieleni) z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
4) kształtowanie zabudowy w oparciu o wzory tradycyjnej architektury występującej w gminie;
5) wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych wprowadzenie zieleni wysokiej, wzdłuż rowów zieleni niskiej;
6) zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych;
7) zakaz wznoszenia reklam wolnostojących i innych elementów ingerujących w krajobraz.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) ustala się:
a) wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
b) nowa zabudowa winna harmonizować z krajobrazem,
c) ochronę istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów i ciągów komunikacyjnych;
2) dopuszcza się:
a) zmianę ukształtowania terenu jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;
3) zakazuje się:
a) lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z uwagi na położenie terenu:
- w obszarze chronionego krajobrazu „Nr 13 – Rynna Paklicy i Ołoboku”,
- w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych o nr WDK 144 o najwyższej ochronie,
- na obszarach o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej,

b) dokonywania zmian stosunków wodnych,

c) zabudowy obiektami kubatorowymi terenu położonego w paśmie 60 metrowym od linii brzegowej jeziora Niesłysz.

§ 8. W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
1) zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane lub ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku do:
a) wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
b) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
c) niezwłocznego powiadomienia o tym Wójta Gminy Lubrza i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) zobowiązanie Wójta do niezwłocznego, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przyjęte zawiadomienie.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
a) tereny dróg dojazdowych ozn. symb. KD1W i KD2W,
b) tereny komunikacji pieszej ozn. symb. KXR i KX,
c) teren rekreacyjno – sportowy;
2) na terenach publicznych dopuszcza się lokalizację reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości.

§10. w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustala się:
1) zgodność projektowanej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu z rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
2) zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia organicznego na cele nierolnicze w ilości 16,5069 ha.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) obowiązek scalenia i podział działek w celu wydzielenia terenów według linii rozgraniczających zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu;
2) minimalne szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony dróg dojazdowych – 18 m;
3) dopuszcza się łączenie maksymalnie 3 działek w granicach danej jednostki planu,
4) powierzchnię działki pod stację transformatorową – min 20 m^2.

§ 12. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) teren oznaczony symbolem KD1W – droga wewnętrzna (dojazdowa) dla której:

a) ustala się:
   - szerokość w liniach rozgraniczenia – 12 m,
   - szerokość jezdni – 6 m do 7 m,
   - chodniki po obu stronach jezdni;

2) tereny oznaczone symbolem KD2W – drogi wewnętrzne (dojazdowe) dla których:

a) ustala się:
   - szerokość w liniach rozgraniczenia – 10 m,
   - szerokość jezdni 5 m do 6 m,
   - chodniki obustronne;

b) dopuszcza się:
   - realizację jednostronnego chodnika,
   - urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego;

3) tereny oznaczone symbolem KXR – ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi dla których:

a) ustala się:
   - szerokość w liniach rozgraniczenia – 5m,
   - ciąg pieszy o szerokości – 3m ,
   - wydzielenie ścieżki rowerowej szerokości – 2 m;

4) tereny oznaczone symbolem KX – ciągi piesze dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia – 3 m.

§ 13.1. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się:
a) docelowe zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę wodociągu z miejscowości Mostki po modernizacji istniejącej tam hydroforni lub z własnego ujęcia grupowego zlokalizowanego po przeprowadzeniu badań na działce wydzielonej z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,
b) w okresie przejściowym zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć przydomowych o wydajności do 5m³/d,
c) budowa sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
d) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
1) odprowadzenie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na działkach;
2) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jego wybudowaniu i połączeniu z projektowanym systemem kanalizacji ciśnieniowej w miejscowości Mostki;
3) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych**:**
1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji o nawierzchni trwałej po uprzednim ich podczyszczeniu do istniejących rowów melioracyjnych;
2) dopuszcza się:
a) odprowadzenia wód deszczowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) ustala się:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanej zabudowy z dwóch projektowanych stacji transformatorowych małogabarytowych o docelowej mocy 630 kV A,
b) zasilanie odbiorów odbywać się będzie z kablowej sieci rozdzielczej 0,4 kV,
c) zasilanie nowych obiektów należy uzgodnić z Rejonem Energetycznym w Nowej Soli,
d) stacje zasilić z istniejącej sieci 15 kV w sposób ustalony przez ENEA Zielona Góra w warunkach technicznych przyłączenia ,
e) rodzaj oświetlenia zewnętrznego i sposób jego zasilania uzgodnić z przyszłym operatorem sieci,
f) rodzaj sieci telekomunikacyjnej należy uzgodnić z przyszłym operatorem sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenu objętego planem po realizacji planowanej gazyfikacji gminy Lubrza;
2) rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia poprzez włączenie się do projektowanej sieci dystrybucyjnej;
3) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki pod stację redukcyjną I° wg potrzeb;
4) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe należy ustalić szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu dla gazociągu wysokiego ciśnienia – 4m, a dla gazociągu średniego ciśnienia - 1m.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
ustala się ogrzewanie indywidualne, proekologiczne, z niską emisją spalin.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
1) ustala się:
a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach, a następnie wywóz na składowisko odpadów;
b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;
2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie wolnostojących pojemników na odpady, wspólnych dla danej jednostki, z zapewnieniem ich segregacji.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się:
- obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym dla funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, dla których:
1) ustala się następujące warunki:
a) tereny zabudowy wolnostojącej,
b) powierzchnię działek nie mniejszej niż 600²,
c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% obszaru działki, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% obszaru działki,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi,
e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji oraz dach, wysokość budynków licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 7,5 m,
f) dachy spadziste o nachyleniu 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
g) nowa zabudowa gabarytami i wyrazem architektonicznym winna nawiązywać do charakteru zabudowy regionalnej, zaleca się, aby budynki poszczególnych grup zabudowy miały podobną architekturę;
h) obsługę komunikacyjną z wewnętrznych dróg dojazdowych ozn. symb. KD1W i KD2W,
i) ogrodzenia działek o wysokości nie przekraczającej 1,5 m w formie ażurowej lub żywopłotów,
j) wykonanie szczegółowego rozpoznania przez inwestora warunków hydrogeologicznych na działce:
2) dopuszcza się:
a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenu na działki budowlane uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (garaże, altany);
3) zakazuje się:
a) zmian naturalnego ukształtowania powierzchni podczas podziału terenu na działki, a także podczas realizacji projektów zabudowy oraz zagospodarowania działek.

2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej; zabudowa jednorodzinna oraz usługi o charakterze nieuciążliwym do funkcji mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U,** dla którego:

- ustala się następujące warunki:
a) teren zabudowy wolnostojącej,
b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% obszaru działki, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% obszaru działki,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
d) wysokość do 2 kondygnacji oraz dach, wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m,
e) dach spadzisty o nachyleniu 30° - 45°, kryty dachówką ceramiczną z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,

f) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji,
g) obsługa komunikacyjna z wewnętrznej drogi dojazdowej ozn. symb. KD2W;
- dopuszcza się:
a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej (garaże, altany).

3. Wyznacza się teren rekreacyjno – sportowy oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP,US**, dla którego:
- ustala się:
a) realizację plaży i boisk rekreacyjno – sportowych,
b) realizację zieleni rekreacyjnej;
- dopuszcza się:
a) lokalizacje obiektów służących do przechowywania sprzętu wodno – rekreacyjnego,
b) realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**
- ustala się:
a) funkcję terenu związaną z techniczną obsługą rzeki i kanału;
- dopuszcza się:
a) realizację ciągów pieszych.

5. Wyznacza się tereny istniejących rowów z zielenią niską oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**:
- utrzymuje się istniejące rowy bez zmian w użytkowaniu;
- dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pod warunkiem wykonania przepustów;
- dopuszcza się możliwość połączenia kanału Niesulickiego z rzeką Rakownik (Jutrzenka) w celu urządzenia szlaku kajakowego na terenie przyległym do drogi dojazdowej ozn. symb. KD1W.

6. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**:
- ustala się lokalizację stacji transformatorowych.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§16. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.