Uchwała Nr XIV/100/2008
Rady Gminy Lubrza
z dnia 31 marca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIII/201/2006 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 marca 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębach: Przełazy, Lubrza, Boryszyn, Mostki, uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary gminy Lubrzy obejmujące tereny w obrębie: Przełazy, Lubrza, Boryszyn, Mostki.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 8,
3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 9.

§ 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza oraz zmianą nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza uchwalonego uchwałą nr XIV/99/2008 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

§ 3.1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy,
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 do niniejszej uchwały;
3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;
4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
6) 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;

7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu potrzeb ludności: w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, kultury, turystyki, rozrywki, obsługi biurowej; usługi związane z prowadzeniem działalności: gospodarczej, badawczo-rozwojowej, hotelarskiej, wystawienniczej i związane z rekreacją i sportem; oraz usługi obsługi komunikacji w tym: stacje paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróżnych;
8) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
9) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku;
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **„MN”**;
2) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **„LS”**,
3) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku symbolem **„E”**.
4) tereny zabudowy rekreacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem **„UT”**;
5) teren zbiornika wód otwartych, oznaczony na rysunku symbolem **„W”**,
6) tereny zieleni nie urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **„ZN”**;
7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **„U”**;
8) teren zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **„PBS”**;
9) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem **„KD”**;
10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolem **„KDW”**;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej **„MN”,** obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług wbudowanych nie przekraczających 30% powierzchni budynku;
2) teren zabudowy rekreacyjnej **„UT”**, obejmuje projektowaną zabudowę o funkcji letniskowej z dopuszczeniem prowadzenia działalności: hotelowej, turystycznej i usługowej z wyłączeniem usług obsługi komunikacji,
3) teren zabudowy usługowej **„U”,** obejmuje teren o funkcji usługowej z dopuszczeniem budowy obiektów do prowadzenia działalności produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej dla obsługi terenu jednostki planu pod warunkiem ograniczenia uciążliwości usług i produkcji dla zabudowy mieszkaniowej,
4) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej **„PBS”** obejmuje teren pod projektowaną zabudowę o funkcji produkcyjnej i magazynowej z dopuszczeniem funkcji usługowej i usług obsługi komunikacji,

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt. 2, 3, 5, 6, 9 i 10 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków mieszkalnych w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz ogrodzeń;
2) stosowanie zasady dotyczącej budynków produkcyjnych magazynowych i usługowych, które w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednolicone pod względem formy,
3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg;
4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych w postaci obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy,
5) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów.

ROZDZIAŁ 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8.1. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego:

1) ustala się:
- **a)** przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń**,**
- **b)** wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,
- **c)** w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach:
  - na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - na surowce wtórne,
  - na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - na wydzielone odpady niebezpieczne, które należy utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska.
- **d)** przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystać energię ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący emisję posiada tytuł prawny,
- **e)** poziom hałasu mierzony na granicy z zabudową mieszkaniową nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych

2) zakazuje się:
- **a)** likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień wiejskich, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu zabudowy i infrastruktury technicznej;
- **b)** całkowitego odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu,
- **c)** odprowadzenia ścieków technologicznych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków,

2. Ze względu na położenie terenów oznaczonych na rysunku planu w załącznikach nr 1, 2, 4, 5, 6 w granicach obszaru chronionego krajobrazu nr 13 pn. „Rynna Paklicy i Ołoboku” realizacja wszystkich przedsięwzięć wymaga przestrzegania ustaleń wynikających z odrębnych przepisów.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§9.1. Na terenach objętych planem oznaczonych w załącznikach nr 2, 3, 6 i 7 ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

1) wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

2) zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, odkrytego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

3) niezwłocznego powiadomienia o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Wójta Gminy Lubrza, przy czym:

- **a)** Wójt Gminy Lubrza jest obowiązany niezwłocznie nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przyjęte zawiadomienie,
- **b)** Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków jest obowiązany w terminie 5 dni od dnia przyjęcia zawiadomienia dokonać oględzin odkrytego przedmiotu.

2. Na terenach objętych planem oznaczonych w załączniku nr 1 z uwagi na sąsiedztwo stanowiska archeologicznego nr 4 (AZP 55-13/10) – punkt osadniczy (kultura łużycka), ślady osadnicze (wczesne i późne średniowiecze) działania inwestycyjne należy uzgodnić z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Na terenach objętych planem oznaczonych w załączniku nr 4 z uwagi na sąsiedztwo stanowiska archeologicznego nr 33 (AZP 54-13/55) – punkt osadniczy (neolit, wczesna epoka brązu), ślady osadnicze (starożytność, późne średniowiecze i okres nowożytny) działania inwestycyjne należy uzgodnić z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Na terenach objętych planem oznaczonych w załączniku nr 5 z uwagi na sąsiedztwo stanowiska archeologicznego nr 13 (AZP 54-13/35) – ślady osadnicze (epoka kamienna, wczesne i późne średniowiecze, okres nowożytny), działania inwestycyjne należy uzgodnić z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **„MN”** w załącznikach nr 1, 4, zakazuje się stosowania pokryć dachów z blachy dachówkopodobnej oraz okładzin ścian z paneli PCV

6. Na wszystkich terenach objętych planem obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z rozdziałem 3 i 7 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§10.1. W miejscowym planie nie wyznaczono innych niż drogi publiczne oznaczone na rysunku symbolami: **„KD”** przestrzeni publicznych.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, są zawarte w rozdziale 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Na wszystkich terenach publicznych ustala się obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej.

4. Reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem terenów określonych w załączniku nr 7.

5. Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

ROZDZIAŁ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§11. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami „**MN**”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- **a)** teren zabudowy wolnostojącej,
- **b)** nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji (granicy działki) lub od krawędzi jezdni,
- **c)** maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- **d)** dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulicy dojazdowej, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,

e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KD”**, **„KDW”** lub dróg przyległych, dla terenu oznaczonego symbolem **„MN”** na rysunku planu nr 7 wjazd od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KD”** przez teren oznaczony symbolem **„KDW1”** i **„KDW2”**,
f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 40% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
h) zachowanie istniejącego drzewostanu jako lasu, oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **„LS”** z możliwością budowy obiektów małej architektury;

2) dopuszcza się:
a) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych,
b) pokrycie do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób,
c) realizację piwnic jako trzeciej kondygnacji,
d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych, oznaczonych symbolami **„KD”**, **„KDW”** lub dróg przyległych,
e) dla terenu **„MN”** oznaczonego na rysunku planu nr 7 realizację funkcji usługowej,

3) zakazuje się:
a) lokalizacji usług i działalności produkcyjnej na działkach wydzielonych,
b) lokalizacji silosów i innych urządzeń i budowli rolniczych,
c) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§12. Ustala się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **„E”**:

1) tereny pod lokalizację stacji elektroenergetycznych,
2) dopuszcza się częściowe wykorzystanie terenów **„E”** jako miejsca do selektywnej zbiórki odpadów oraz lokalizacji przepompowni ścieków.
3) dopuszcza się włączenie niezabudowanych terenów oznaczonych symbolem **„E”** do przyległych terenów oznaczonych symbolem **„MN”** lub **„ZN”**, w przypadku odstąpienia od realizacji na tych terenach urządzeń technicznych;

§13. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**UT**”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji (granicy działki) i od krawędzi jezdni,
c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do drogi wewnętrznej, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
e) wjazd z drogi powiatowej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:
a) realizację budynków usługowych, hotelowych zwieńczonych dachami stromymi i płaskimi, o wysokości do 20,0m,
b) pokrycie do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób,
c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie rekreacyjnej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek,
d) realizację zbiornika wód otwartych, oznaczonego symbolem **„W”** połączonego z Jeziorem Lubrza Mała,
e) skablowanie linii energetycznej SN na warunkach i w uzgodnieniu z jej zarządcą;

3) zakazuje się:
a) lokalizacji silosów i innych urządzeń i budowli rolniczych,
b) stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych,
c) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§14. Ustala się tereny zieleni nie urządzonej, oznaczone na rysunku – symbolem **„ZN”**, dla których:

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w paragrafie 11 po rekultywacji terenu.

§15. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami „**U1**" i **„U2"**, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
- **a)** teren zabudowy usługowej wolnostojącej lub zwartej a także zagospodarowany jako teren sportowo rekreacyjny związany z realizacją:
  - zielonych boisk sportowych,
  - placów zabaw z urządzeniami sportu i rekreacji,
  - zbiorników wodnych i stawów,
  - ogrodów botanicznych i mini zoologicznych,
- **b)** nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu,
- **c)** maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, nie większa niż 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub najwyższej połaci dachu, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych,
- **d)** w zabudowie usługowej, sportowo – rekreacyjnej i hotelowej dopuszcza się dachy płaskie, w zabudowie mieszkaniowej dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulicy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
- **e)** wjazd dla **„U1"** od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KD"**, i od strony „PORTU 2000", wjazd dla **„U2"** od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KD"** przez teren oznaczony symbolem **„PSB"**,
- **f)** realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
- **g)** zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:
- **a)** budowę boisk o nawierzchni utwardzonej
- **b)** realizację ażurowych ogrodzeń wysokich i oświetlenia wg potrzeb,
- **c)** lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w zieleni,
- **d)** realizację budynków mieszkalno – usługowych, usługowych i gospodarczych zwieńczonych dachami stromymi i płaskimi,
- **e)** przeznaczenie części terenu na poprawę układu komunikacyjnego związanego z przebudową zjazdu drogi oznaczonej symbolem „**KD"** na drogę krajową nr 2,

3) zakazuje się:
- **a)** wjazdów od strony drogi krajowej nr 2,
- **b)** stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych,
- **c)** lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§16. Wyznacza się teren zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **„PSB"**, dla którego,

1) ustala się następujące warunki:
- **a)** teren zabudowy produkcyjnej, wolnostojącej lub zwartej a także zagospodarowany pod centra logistyczne, bazy ekspedycyjne i transportowe, magazyny,
- **b)** nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
- **c)** maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 18,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, lub najwyższej połaci dachu, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych,
- **d)** dachy jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 45º,
- **e)** obsługa komunikacyjna od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KD"**,
- **f)** realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
- **g)** zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 10% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:
- **a)** realizację wiat, składów, garaży, i zabudowy usługowej wysokość obiektów do 15,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
- **b)** lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów, itp.,
- **c)** przeznaczenie części terenu na poprawę układu komunikacyjnego związanego z przebudową zjazdu drogi oznaczonej symbolem „**KD"** na drogę krajową nr 2,

3) zakazuje się:
- **a)** lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- **b)** stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych,
- **c)** wjazdów od strony drogi krajowej nr 2,
- **d)** lokalizacji wież telefonii komórkowej.

ROZDZIAŁ 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§17.1. Zobowiązuje się inwestorów lub właścicieli, których grunty sąsiadują lub położone są w pobliżu drogi krajowej nr 2 (w załączniku nr 7) i planowanej autostrady A2 (w załączniku nr 4 i nr 5) do pokrycia kosztów związanych z ochroną uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności związanych z ochroną przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas i wibracje.

2. Dopuszcza się wykonanie urządzeń zapewniających ochronę przed ww. uciążliwościami, na koszt inwestorów lub właścicieli których grunty sąsiadują lub położone są w pobliżu drogi krajowej nr 2 (w załączniku nr 7) i planowanej autostrady A2 (w załączniku nr 4 i nr 5) w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami drogi krajowej nr 2 i autostrady A2.

3. Zabudowa mieszkaniowa w pobliżu drogi krajowej nr 2 (w załączniku nr 7) i zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna w pobliżu planowanej autostrady A2 (w załączniku nr 4 i nr 5) może być realizowana pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, na koszt inwestorów lub właścicieli, które spowodują iż dopuszczalny poziom hałasu na granicy terenu mieszkalnego wyniesie 55dB w dzień oraz 50dB w nocy.

4. Planowana zabudowa określona w załączniku nr 7 winna spełniać warunki bezkolizyjnego korzystania z sąsiedniego obiektu lądowiska podczas działań ratowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi szczególnie z prawem lotniczym.

ROZDZIAŁ 9
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§18. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem **„MN”**:

1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej mieszkaniowej 20,0m z wyjątkiem działek narożnych oraz minimalnej powierzchni 650 m^2, z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;

2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne;

3) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

§19. Dopuszcza się scalenia działek i podziały zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§20.1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **„KD”,** – drogi publiczne dojazdowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
- **a)** szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających lub zgodnie z rysunkiem planu – docelowo 10,0m,
- **b)** ulice jednojezdniowe o szerokości 5,0 - 7,5m,
- **c)** jednostronny ciąg pieszy,
- **d)** przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

2) dopuszcza się:
- **a)** realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
- **b)** wjazdy na działki przyległe,
- **c)** wydzielenie ścieżek rowerowych;
- **d)** realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,

e) nasadzenia drzew i krzewów,
f) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.
g) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§21.1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **„KDW”,** – drogi wewnętrzne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
a) ulice jednojezdniowe o szerokości 3,5 - 7,0m,
b) jednostronny ciąg pieszy,
c) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

2) dopuszcza się:
a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
b) wjazdy na działki przyległe,
c) wydzielenie ścieżek rowerowych;
d) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,
e) nasadzenia drzew i krzewów,
f) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.
g) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej,
h) zmianę kategorii drogi **„KDW1”** i „**KDW2”** oznaczonej w załączniku nr 7 na drogę publiczną związaną z obsługą sąsiednich terenów kolejowych;

3) zakazuje się zjazdu z drogi **„KDW1”** oznaczonej w załączniku nr 7 na drogę krajową nr 2 w miejscu oznaczonym na rysunku planu (km 55+200) po wybudowaniu drogi **„KDW2”** łączącej się z **„KDW1”**.

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§22.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, 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 ust1. terenach, gdyby ich lokalizacja była sprzeczna z przepisami odrębnymi,

5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:
a) budowę sieci wodociągowej z zaleceniem układu pierścieniowego, zapewniającego ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych;

2) dopuszcza się, na terenach oznaczonych w załącznikach nr 2, 3, 6 i 7, w okresie przejściowym budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;

2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na terenach oznaczonych w załącznikach nr 2, 3 i 6,

3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowanych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

3) dopuszcza się:
- **a)** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i sąsiednich zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu,
- **b)** odprowadzenia wód opadowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
- **c)** gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem,

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami operatora sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, z sieci niskiego napięcia;

2) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,

3) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,

4) ustala się budowę stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **„E”**,

5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej do celów grzewczych.

2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych: węgiel, drewno.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;

2) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenach oznaczonych, na rysunku planu, symbolami **„ZN”**, **„E”** lub na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb, pod warunkiem zapewnienia dojazdu;

3) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy w miarę możliwości realizować w pergolach lub żywopłotach

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

ROZDZIAŁ 11
Stawki procentowe

§23. Na podstawie art. art. 15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25 %.

ROZDZIAŁ 12
Przepisy końcowe

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Lubrza w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr XXXIII/201/2006 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 marca 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębach: Przełazy, Lubrza, Boryszyn, Mostki.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionych terenów.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

Załącznik nr 8
do uchwały Nr XVI/100/2008
Rady Gminy Lubrza
z dnia 31 marca 2008 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Lubrza stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik nr 9
do uchwały Nr XVI/100/2008
Rady Gminy Lubrza
z dnia 31 marca 2008 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Lubrza rozstrzyga co następuje:

1. z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
   a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
   b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.