

**UCHWAŁA NR XXV/168/2021
RADY GMINY DĄBIE**

z dnia 25 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie w obrębie Połupin

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741, 784, 922), w związku z Uchwałą Rady Gminy Dąbie Nr XVIII/108/2020 z dnia 19 listopada 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie w obrębie Połupin, **uchwała się, co następuje:**

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

- § 1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie w obrębie Połupin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Dąbie Nr IX/44/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie w obrębie Połupin, zwany dalej planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu – załącznik Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie 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 – załącznik Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4.
- § 2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i literowo-cyfrowym;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m², ramp przeładunkowych itp.;
 - 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami;
 - 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

**DZIAŁ II
Ustalenia planu**

**Rozdział 1
Przeznaczenie terenów**

- § 3.** 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:
- 1) **UP** – tereny usług z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
 - 2) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny usług;
 - 3) **ZL** – tereny lasów;
 - 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

- § 4.** 1. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.
 3. Zakazuje się lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.
 4. Na terenie o symbolu UP zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- § 5.** 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.
2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.
- § 6.** W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych.
- § 7.** Nie wyznacza się terenów objętych ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
- § 8.** Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 2 i 3.
- § 9.** 1. W granicach złoża kruszywa naturalnego „Połupin I”, wskazanego na rysunku planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów Prawa geologicznego i górniczego i ustaleń uchwały.
2. W granicach obszaru górniczego i terenu górniczego, wskazanych na rysunku planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów ustanawiających te obszary i ustaleń uchwały.
- § 10.** Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:
- 1) udokumentowanych zbiorników wód podziemnych,
 - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 3) obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 5) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, których mowa w § 9.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

- § 11.** 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od 6m do 10m, zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach.
2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi.

- § 12. 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się docelowo stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego.
2. W zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.
3. W zakresie kształtowania kolorystyki dachów ustala się stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu.
- § 13. Lokalizowanie obiektów stałych lub czasowych o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 14. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- § 15.1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne Połupin 1 (AZP 60-10/1) wskazane na rysunku planu.
2. Wyznacza się strefę buforową w promieniu 40m od stanowiska archeologicznego z uwzględnieniem zmniejszenia, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W obszarze stanowiska archeologicznego i strefy buforowej zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- § 16. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne - tereny dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
2) dopuszcza się:
a) realizację elementów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem tych terenów oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji inwestycji celu publicznego;
b) lokalizowanie infrastruktury technicznej;
c) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa na tej drodze.
- § 17. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP** ustala się przeznaczenie: tereny usług z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.
2. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania usług publicznych i komercyjnych.
3. Ustala się lokalizowanie funkcji usługowej jako funkcji jednorodnej lub funkcji mieszanej w stosunku: minimum 65% powierzchni terenu przeznaczonych pod funkcję usługową, maksymalnie 35% powierzchni terenu przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny.
4. Ustala się lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub w zespole zabudowy zwartej.
5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
1) maksymalną wysokość zabudowy:
a) 3 kondygnacje nadziemne,
b) 15m do najwyższego punktu dachu;
2) dachy dwuspadowe symetryczne, płaskie, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;

- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 50,0m.
6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 70% powierzchni działki;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 2,1;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych, o maksymalnej wysokości 1 kondygnacja nadziemna – 7m,
 - b) niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - e) miejsc postojowych.
7. Ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P,U1, P,U2** ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny usług.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania usług publicznych i komercyjnych.
3. Ustala się lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub w zespole zabudowy zwartej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 15m do najwyższego punktu dachu;
 - 2) dachy dwuspadowe symetryczne, płaskie, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°÷45°;
 - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 100,0m;
 - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.
5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 70% powierzchni działki;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 2,1;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) inwestycji na kilku działkach równocześnie, z możliwością lokalizowania zabudowy na/przy granicy działki budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, o maksymalnej wysokości 1 kondygnacja nadziemna – 7m,
 - c) niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - f) miejsc postojowych.
6. Ustala się dojazd od dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicą planu bezpośrednio przylegających do obszaru objętego planem oraz od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalną powierzchnię zabudowy obiektami związanymi z użytkowaniem terenów leśnych – 1% powierzchni terenu;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,0,
 - b) maksymalną 0,01;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 90%;

- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym wiat o maksymalnej wysokości 6m i maksymalnej szerokości elewacji frontowej 10m.
3. Ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

- § 21.** 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych w obszarze działki dla terenów o symbolach P,U, UP - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego i 0,3 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkę.
2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami ust. 1.
 3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki.

- § 22.** Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 23.** Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

- § 24.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 10m².
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 3,0m.
 3. Ustala się minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 10°.
 4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 25.** 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.
2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych są to strefy ograniczonego użytkowania, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach strefy ograniczonego użytkowania oraz pasów eksploatacyjnych infrastruktury:
 - 1) zakazuje się:
 - a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.
 4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.
 5. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, demontażu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- § 26.** 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 4 ust. 3.
2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.
 3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
 - 1) minimalne wymiary działki:
 - a) dla stacji słupowych 3x3m,
 - b) dla stacji kompaktowych 6x7m;
 - 2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.
 4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

5. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej SN – 6m od osi linii w każdą stronę, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.
6. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, skablowania linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zasady gospodarowania odpadami produkcyjnymi i poprodukcyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - 1) odpadami z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, włączając glebę i ziemię;
 - 2) odpadami powstającymi przy poszukiwaniu, wydobywaniu kopalini.

§ 28. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

§ 30. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.
4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych.

§ 32. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 3m do 15m.

2. W liniach rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej.
3. Dla terenów o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 34. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

§ 35. 1. Jako tymczasowe zagospodarowanie terenu o symbolu P,U2, do czasu wyeksploatowania, ustala się eksploatację kopaliny.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zakładu przerobczego i infrastruktury technicznej w zależności od kontynuacji wydobycia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiektów, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej związanych z potrzebami eksploatacji powierzchniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tymczasowych obiektów i infrastruktury technicznej zaplecza kopalni z pomieszczeniami socjalno-biurowymi, gospodarczymi i innymi związanymi z potrzebami prowadzonej działalności górniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem obiektów typu kontener.

Rozdział 10

Stawki procentowe

§ 36. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 37. Traci moc Uchwała Nr XVII/141/2016 Rady Gminy Dąbie z dnia 23 czerwca 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Połupin w gminie Dąbie (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016r., poz. 1338) wraz ze Wskazaniem Wojewody Lubuskiego Nr IB-I.743.191.2016.PGol z dnia 19 kwietnia 2017r., w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbie.

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