

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Otyń**  
**z dnia ... .. 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXV.16.2017 Rady Gminy Otyń, z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy usługowej.
3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,37 ha, graniczący:
  - 1) od północnego – zachodu i południowego – zachodu – z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) od północnego – wschodu – z terenem rekreacyjno - sportowym;
  - 3) od południowego – wschodu – z terenem lasu.
4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:500, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
6. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń”, uchwalonego uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbol przeznaczenia terenu.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.**

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. W obszarze objętym planem nie występują:
  - 1) obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 2) tereny górnicze;
  - 3) udokumentowane złoża kopalin;
  - 4) ujęcia wód podziemnych;
  - 5) cieki naturalne oraz urządzenia wodne i melioracyjne;
  - 6) grunty rolne lub leśne wymagające ochrony;

7) tereny zamknięte.

## § 5

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
  - 2) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami wystroju elewacji, w tym: gzymsami i pilastrami oraz na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
  - 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
  - 5) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do części min. 60% powierzchni działki budowlanej i min. 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
  - 6) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do części max. 40% powierzchni działki budowlanej i max. 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
  - 7) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi świadczone na rzecz lokalnego społeczeństwa;
  - 8) wielkość powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
  - 9) wysokość zabudowy dla budowli lub obiektu małej architektury – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu odpowiednio tej budowli lub obiektu małej architektury;
  - 10) wysokość zabudowy dla budynku – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu.
2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające teren. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

## § 6.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej**, oznaczony symbolem **1UMN**, dla którego obowiązuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe usługi (w tym usługi publiczne), sklasyfikowane w PKD, służące działalności z zakresu: kultury i rozrywki, sportu oraz opieki społecznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
    - a) od 4,8 m do 6,3, liczonej od granicy działki, od strony północno – zachodniej,
    - b) od 5,6 m do 6,9, liczonej od granicy działki, od strony północno – wschodniej;
  - 4) parametry budynku:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) rodzaj dachu - dwuspadowy,
    - c) wysokość zabudowy dla budynku - maksymalnie 5 m,
    - d) kąt nachylenia połaci dachowych:
      - pomiędzy 15° a 35°,
      - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i innych podobnych,
    - e) rodzaj pokrycia dachu spadzistego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny lub blacha prosta;
  - 5) wysokość zabudowy dla małej architektury – maksymalnie 3 m;

- 6) wysokość zabudowy dla budowli – maksymalnie 10 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa § 8 ust. 3 uchwały;
  - 7) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,06;
  - 8) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,06;
  - 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50 %.
3. Teren 1U/MN, położony jest w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 11 ust. 1 uchwały.
  4. Teren 1U/MN, położony jest w granicach obszaru głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 12 ust. 1 uchwały.
  5. Część terenu 1U/MN, położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, o którym mowa w § 12 ust. 2 uchwały.

### **§ 7.**

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zieleń izolacyjno - ochronna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację pasa zieleni szerokości 3 m, z wykorzystaniem zimozielonych gatunków średnio-wysokich drzew i krzewów;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 3) dopuszcza się realizację ekranów akustycznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 90%.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.**

### **§ 8.**

1. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynku;
  - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych i budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
  - 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz pokrycia dachów:
  - 1) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji i dachów stromych: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych;
  - 2) zakazuje się realizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, jak kontenery, przyczepy lub kioski;
  - 3) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno.
3. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.
4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności obowiązujące zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

### **§ 9**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
  - 1) tereny wymagające kształtowania krajobrazu;
  - 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak występowania jego elementów chronionych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

#### **§ 10.**

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:
  - 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane;
  - 3) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dla terenu wydzielonego w planie;
  - 4) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 5) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.
2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:
  - 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
  - 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.
3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem 1U/MN – jak dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej;
4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
  - 2) zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.
5. W zakresie zasad ochrony wód:
  - 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **§ 11.**

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego Modrzyca 12 (64 - 16/12), ujętego w ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną konserwatorską w planie.
2. W związku z występowaniem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, w granicy obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.**

#### **§ 12.**

1. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7**

## **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

### **§ 13.**

1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne:
  - 1) ul. Świerkowa;
  - 2) ul. Cyprysowa, od strony boiska sportowego „Orlik”.
2. W zakresie parkowania pojazdów, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
  - 1) w ilości, co najmniej – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących;
  - 2) w tym, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na każde 20 miejsc wyliczonych zgodnie z zasadą określoną w pkt 1.

### **§ 14.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu, na całym obszarze objętym planem;
  - 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się źródło zasilania - z rozdzielczej sieci wodociągowej;
  - 2) nakazuje się uwzględnienie warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, w tym poprzez ewentualną budowę hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gromadzenia i odprowadzenia ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
  - 2) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków bytowo – gospodarczych (jak osadniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe).
5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - 1) nakazuje się postępowanie z odpadami, jak również urządzenie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z gminnym planem gospodarki odpadami;
  - 2) ustala się lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
  - 1) źródło zasilania - lokalne niskoemisyjnych źródła ciepła – energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego;
  - 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie usług teletechnicznych, ustala się:
  - 1) obsługę liniami kablowymi;
  - 2) zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## **Rozdział 8.**

### **Stawki procentowe.**

### **§ 15.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

## **Przepisy końcowe.**

### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

### **§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.