



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 23 października 2023 r.

Poz. 2559

UCHWAŁA NR LI.350.2023 RADY GMINY ŁAGÓW

z dnia 6 października 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Ogrodowa” w Łagowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 40, 572, 1463) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977, 1506, 1597, 1688) Rada Gminy Łagów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XVIII.141.2020 Rady Gminy Łagów z dnia 25 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Ogrodowa” w Łagowie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów¹⁾ uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Ogrodowa” w Łagowie zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Ogrodowa” w Łagowie” w skali 1:500, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łagów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łagów 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

¹⁾ Uchwała nr XXXIII/212/02 Rady Gminy w Łagowie z dnia 24 czerwca 2002r. zmieniona uchwałą nr XXIV/146/06 Rady Gminy Łagów z dnia 28 lutego 2006r., zmieniona uchwałą nr XXXVI/258/10 Rady Gminy Łagów z dnia 24 czerwca 2010r., zmieniona uchwałą nr XVI.171.2013 Rady Gminy Łagów z dnia 28 marca 2013r., zmieniona uchwałą nr XXII.163.2016 Rady Gminy Łagów z dnia 21 grudnia 2016r., zmieniona uchwałą nr XXXVII.263.2019 Rady Gminy Łagów z dnia 14 września 2018r, zmieniona uchwałą nr IX.65.2019 Rady Gminy Łagów z dnia 27 czerwca 2019r., zmieniona uchwałą nr XVIII.143.2020 Rady Gminy Łagów z dnia 25 września 2020r.),

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0m; balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, daszków nad wejściami: do 1,5m;

2) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

c) tarasów i powierzchni utwardzonych;

3) powierzchni całkowitej zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;

4) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym;

5) budynku mieszkalno – usługowym – rozumie się przez to budynek, w którym funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i funkcja usługowa występuje łącznie, w dowolnych proporcjach;

6) zabudowie bliźniaczej – rozumie się przez to dwa budynki stykające się ze sobą jedną boczną ścianą;

7) zabudowie szeregowej – rozumie się przez to zespół trzech lub więcej budynków, stykających się ze sobą bocznymi ścianami z wyjątkiem skrajnych budynków w zespole, które stykają się jedną boczną ścianą

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – usług turystyki oznaczony symbolem MN/UT.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację zabudowy przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 9;

2) linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania

terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla całego obszaru objętego planem znajdującego się w obszarze Łagowsko – Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla całego obszaru objętego planem znajdującego się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych o Najwyższej Ochronie nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami o ochronie środowiska tj: dla terenu oznaczonego symbolem MN/UT, tak jak dla terenu mieszkaniowo – usługowego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 600m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych oraz wewnętrznych znajdujących się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dla terenu oznaczonego symbolem MN/UT w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej – usług turystyki należy przewidzieć co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:

- a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
- c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług handlu lub gastronomii,
- d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc hotelowych,
- e) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) ustala się:

a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia lub pozyskaną w odnawialnych źródłach energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem ust. 2 lit. a;

f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. i),

i) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych,

j) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych,

b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MN/UT:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – usług turystyki;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno - usługowego, budynku usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 9m;

b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 4,5m;

6) geometrię dachu:

a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego, budynku usługowego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 5,0m dach płaski,

b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

7) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,

b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;

8) zakaz lokalizacji usług turystycznych związanych z wynajmem pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych;

9) zakaz lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;

12) dostęp do terenu zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;

2) lokalizację usług gastronomii i handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m²;

3) lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno – sportowych;

4) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

5) realizację kondygnacji podziemnych.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 2%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagów.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Mariusz Stanisław Klebieko

[illegible]

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LI.350.2023
Rady Gminy Łagów
z dnia 6 października 2023r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łagów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Ogrodowa” w Łagowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, 1506, 1597, 1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, 1506, 1597, 1688) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2023r. do 30 czerwca 2023r., uwagi można było składać do 17 lipca 2023r. W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. Z uwagi na powyższe oraz na podst. art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, 1506, 1597, 1688) Rada Gminy Łagów nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LI.350.2023
Rady Gminy Łagów
z dnia 6 października 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Ogrodowa” w Łagowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977, 1506, 1597, 1688) Rada Gminy Łagów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów w dużej mierze uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – usług turystyki.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy przedstawiono poniżej. Plan nie zakłada lokalizację nowych ani poszerzeń istniejących dróg gminnych, które mogłyby stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Zadania w zakresie ewentualnej dodatkowej infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr LI.350.2023
Rady Gminy Łagów
z dnia 6 października 2023r.**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

załącznik