

**UCHWAŁA NR VII/52/2019**  
**RADY GMINY W PRZEWOZIE**  
z dnia 17 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz, Gmina Przewóz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2019 r. poz. 506), art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 ze zm.), zgodnie z uchwałą Nr III/26/2018 Rady Gminy w Przewozie z dnia 20 grudnia 2018 r. zmieniającą uchwałę Nr XXIX/234/2018 Rady Gminy w Przewozie z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz oraz Uchwały Nr VII/52/2019 Rady Gminy w Przewozie z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie stwierdzenia, że ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przewóz (uchwalonego uchwałą Nr XVII/167/2000 Rady Gminy w Przewozie z dnia 30 czerwca 2000 r. i zmienionego uchwałą Nr XII/77/2016 Rady Gminy w Przewozie z dnia 3 marca 2016 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz.
2. Granica terenu objętego zmianą planu określona została na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1, – rysunek zmiany planu zatytułowany "Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz" w skali 1: 1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
4. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).
5. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przewóz uchwalonego uchwałą Nr XVII/167/2000 Rady Gminy w Przewozie z dnia 30 czerwca 2000 r. i zmienionego uchwałą Nr XII/77/2016 Rady Gminy w Przewozie z dnia 3 marca 2016 r.

## § 2.

1. Rysunek zmiany planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku zmiany planu;
- 2) oznaczenia:
  - a) teren o ustalonym w zmianie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających ten teren;
  - b) linii zabudowy: - nieprzekraczalnej;
  - c) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przewóz.

2. Oznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit a, zawiera oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń rozdziału 3.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami zmiany planu wyznacza się teren, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, teren ten wyodrębniony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **MN**- pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4. Na rysunku zmiany planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w § 2, ust.1. pkt 2 lit. c:

- 1) „ Park Krajobrazowy Łuk Mużakowa”;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 315 Chocianów - Gozdnicza;

5. W granicach objętym zmianą planu występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie tj. 0,2 % czyli raz na 500 lat;
- 2) obszar położony w strefie ochronnej wokół terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-3096 Potok.

6. W obszarze objętych zmianą planu nie występują:

- 1) obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz tereny ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) obszary, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (teren objęty opracowaniem zmiany planu nie leży na terenach parków narodowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarach chronionego krajobrazu, a także znajduje się poza granicami obszaru Natura 2000 - obszarów ptasich i siedliskowych).

## § 3.

Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) *plan* – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały;

- 2) *rysunek planu* – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, w skali 1:1000, będące załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy w Przewozie ;
- 3) *przepisy odrębne* – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) *teren* - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem literowym dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 5) *przeznaczenie podstawowe terenu* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone zmianą planu jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) *przeznaczenie uzupełniające terenu* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony zmianą planu;
- 7) *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych;
- 8) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Obiekty budowlane nie muszą przylegać do nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale nie można jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy do 1,30 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 m, okapy i gzymsy do 0,8 m.;
- 9) *wskaźniki zagospodarowania terenu* – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, odrębnie dla wybranych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 10) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu;
- 11) *wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu;
- 12) *wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego* - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu;
- 13) *usługi nieuciążliwe* - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
- 14) *urządzenia towarzyszące* - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 15) *strefy techniczne, w tym strefa uciążliwości, strefa ochronna i strefa kontrolowana* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci a w przypadku awarii - na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;

16) pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w § 3, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym zmianą planu.**

#### **§ 4.**

Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.

1. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla terenu, zawartego w rozdziale 3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się – wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu – elementy zagospodarowania działki.

#### **§ 5.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz:

- 1) lokalizowania zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, przy zastosowaniu wszystkich wskaźników i parametrów określonych w rozdziale 3;
- 2) kształtowania formy i gabaryty obiektów oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i w nawiązaniu do form architektury tradycyjnej, (w zakresie wysokości, ukształtowania, pokrycia dachów) w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów;
- 3) stosowania w zakresie kolorystyki ścian barw jasnych, pastelowych, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia;
- 4) stosowania dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych dla dachów: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym.

#### **§ 6.**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz przekraczania obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych przy prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływające na zdrowie ludzi i środowisko;

- 4) nakaz utwardzania lub uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do gruntów;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu.
- 6) nakaz składowania odpadów stałych w pojemniku usytuowanym na działce, przystosowanym do gromadzenia odpadów przy zastosowaniu zbiórki selektywnej, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie, a ponadto ustala się też zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów i nieczystości (poza miejscami selektywnej zbiórki odpadów);
- 7) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z projektowaną działalnością gospodarczą organizować zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 8) nakaz zagospodarowania odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 9) nakaz wykorzystywania przy usuwaniu lub przemieszczaniu mas ziemnych stanowiących grunt rodzimy związku z realizacją przedsięwzięcia dla potrzeb niwelacji terenu;
- 10) nakaz przy realizacji robót ziemnych zdejmowania w trakcie budowy, wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie jej zdeponowanie a następnie ponowne wykorzystanie;
- 11) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 13) nakaz zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska;
- 14) zakaz lokalizacji instalacji infrastruktury radio i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- 15) nakaz spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 16) nakaz stosowania paliw ekologicznych czystych (o niskiej zawartości związków siarki).

2. Dla terenu objętego planem wprowadza się nakaz uwzględnienia położenia:

- 1) w obszarze "Parku krajobrazowego Łuk Mużakowa;
- 2) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 315 Chocianów - Gozdnicza;
- 3) w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie tj. 0,2 % , czyli raz na 500 lat;
- 4) w strefie ochronnej wokół terenu zamkniętego.

3. Nakaz ochrony lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości: naturalnego ukształtowania i utrzymanie zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych (infrastruktury technicznej), oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek wyrównania poniesionych strat w strukturze zieleni.

4. Nakaz kształtowania nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

## § 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Nakazuje się dbanie o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz.
3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie występują też stanowiska archeologiczne.

## § 8.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania z istniejącej sieci wodociągowej;
  - 2) pokrycie zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej jak i do gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa:
  - 1) do momentu wybudowania sieci kanalizacyjnych dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z koniecznością ewidencjonowania ich przez samorząd oraz prowadzenia kontroli ich eksploatacji;
  - 2) ustala się obowiązek usunięcia zbiorników bezodpływowych po przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej.
4. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się - nakaz odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej jak i do gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych dopiero po podczyszczeniu do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych (wód będących skutkiem opadów atmosferycznych) - ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki, z zastosowaniem urządzeń hydrotechnicznych służących ich zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania z istniejącej, sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
  - 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej z dostępem z drogi publicznej.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - dopuszcza się dostawę ciepła poprzez wykorzystanie paliw ekologicznie czystych (o niskiej zawartości związków siarki) lub niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł (np. kolektory słoneczne o mocy nie większej niż 100 kW).
8. Dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z drogi publicznej.

9. nakazuje się sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

11. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

### **§ 9.**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej o nr ewidencyjnym działka 301/35 znajdującej się poza obszarem planu, lecz z nim graniczącą.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się zabezpieczenie w granicach nieruchomości objętej inwestycją wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3.

### **§ 10.**

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego:

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami zmiany planu oraz z przepisami odrębnymi.

3. Podział nieruchomości powinien zapewniać:

1) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej;

3) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

### **§ 11.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym wynikające z przepisów odrębnych.

1. Na terenie położonym w granicach Parku Krajobrazowego "Łuk Mużakowa", obowiązują zakazy nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na terenie położonym w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 315 Chocianów - Gozdnica nakazuje się:

- 1) wyposażenia terenu w sieć kanalizacyjną;
  - 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Na terenie na którym prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi jest niskie tj. 0,2 % czyli raz na 500 lat obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.
4. Na terenie położonym w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-3096 Potok obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych usytuowany w zabudowie zwartej oraz obiektów użyteczności publicznej, w których może gromadzić się duża liczba ludności (np. szpitali, miejsc kultu, szkół, hal targowych, obiektów sportowo- rekreacyjnych, itp.), autostrad oraz dróg o dużym natężeniu ruchu.

## **§ 12.**

Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

- 1) teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia działalności gospodarczej, w okresie wykonywania robót budowlanych przy realizacji inwestycji.

## **§ 13.**

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w wysokości 5% .

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

## **§ 14.**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające:
  - a) pod nieuciążliwą działalność usługową, realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
  - b) pod lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
    - powierzchnie postojowe;
    - pod zieleń urządzoną, pod ogrody, pod obiekty małej architektury;
    - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji;



- budynek gospodarczo -garażowy;
- tablice i urządzenia reklamowe;
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

### 3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,75;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni terenu.

### 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną znajdującą się poza terenem planu, lecz z nim graniczącą.
  - b) w odległości 12 m od granic lasu;
  - c) od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej znajdującą się poza obszarem planu, lecz z nim graniczącą poprzez zjazd na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na mieszkanie;
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość elewacji frontowej dla zabudowy wolnostojącej – do 18,0 m;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,0 m, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - b) gospodarczej i pomocniczej, w tym garaż - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m;
- 3) w zakresie geometrii dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci: - dla zabudowy mieszkaniowej – od 23° do 45°; - dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;
  - b) dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) w przypadkach łączenia budynku gospodarczo-garażowego z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) w zakresie kolorystyki ścian: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, kamienia, cegły;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego ustala się nakaz stosowania dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym.

## **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

### **§ 15.**

Tracą moc ustalenia uchwały nr XV/97/2016 Rady Gminy w Przewozie z dnia 13 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

### **§ 16.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przewóz.

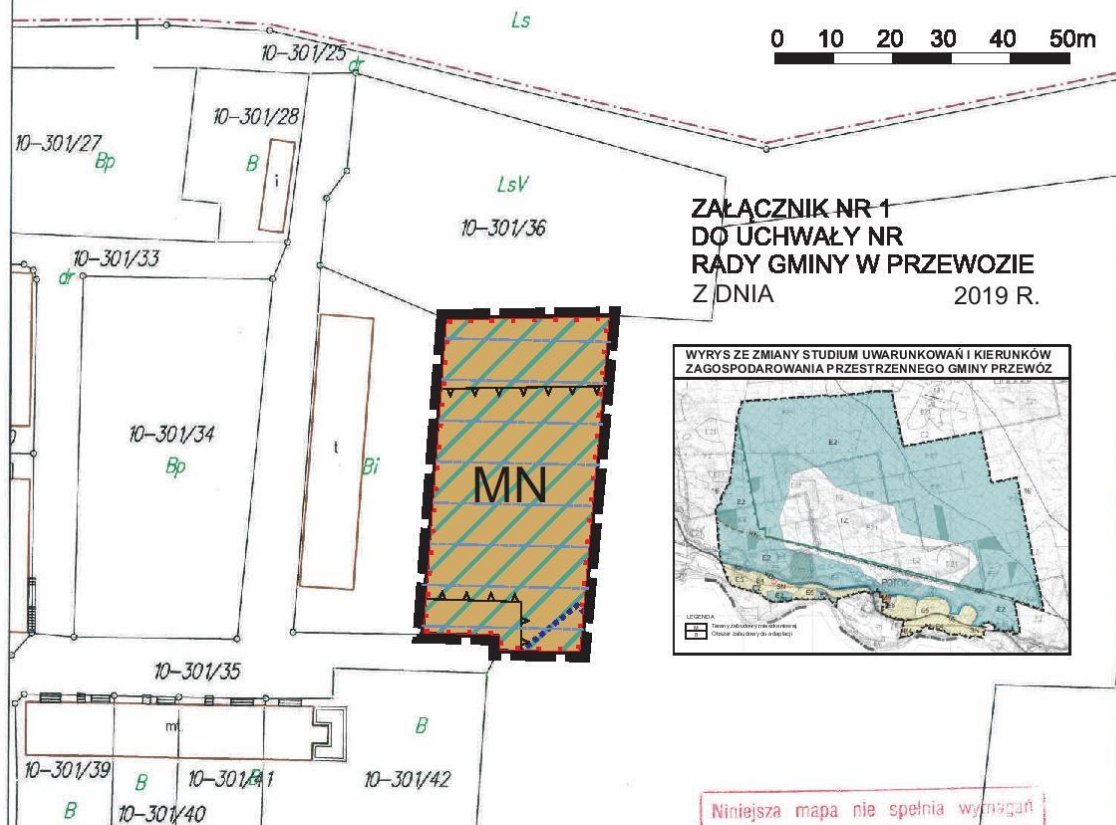
### **§ 17.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

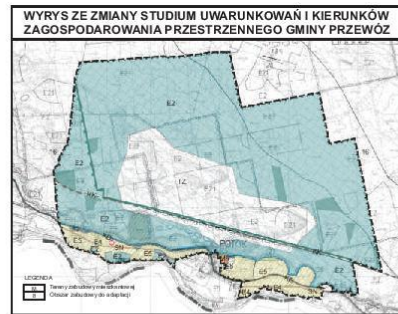
Województwo: lubuskie  
Powiat: żarski  
Jednostka ewidencyjna: 081107\_2 gm. Przewóz  
Obręb ewidencyjny: 0010 10 Pctok  
Działki: 301/38

Mapa ewidencyjna  
Skala 1:1000

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI: DĄBROWA ŁUŻYCKA  
POTOK, PRZEWÓZ, GMINA PRZEWÓZ** SKALA 1:1000



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY W PRZEWOZIE  
Z DNIA 17 CZERWCA 2019 R.**



**OZNACZENIA OGÓLNE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANÓW
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU ALITERA'

**FUNKCJE TERENÓW**

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA

**TERENY OBJĘTE OCHRONĄ**

- TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO „ŁUK MUŻAKOWA”
- TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 315 CHOĆCINÓW- GOZDNIKA
- TEREN NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE T.J. 0,2% CZYLI RAZ NA 500LAT

**KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI**

- LINIA ZABUDOWY

**OZNACZENIA INNE**

- STREFA OCHRONNA WOKÓŁ TERENU ZAMKNIĘTEGO

Niniejsza mapa nie spełnia wymagań określonych w § 32 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2017r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 39, poz. 454 z późn. zm.).

Utworzone w ramach projektu „Wzrost i rozwój społeczno-ekonomiczny powiatu żarskiego”	
Utworzone w ramach projektu „Wzrost i rozwój społeczno-ekonomiczny powiatu żarskiego”	STANISŁAW ŻARSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0811.2015.1660
Przebieg czasu realizacji	02.08.2018

*Mikulska*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/52/2019  
Rady Gminy w Przewozie  
z dnia 17 czerwca 2019 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmianę planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Przewóz rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 8.05.2019 r. do 30.05.2019 r. w Urzędzie Gminy Przewóz projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

## ROZSTRZYGNIECIE

dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Gminy Przewóz rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz w granicach określonym w załączniku nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Gminy Przewóz;
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
  - c) własnych operatorów sieci;
- 3) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1 w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.