



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 26 kwietnia 2016 r.

Poz. 891

### UCHWAŁA NR XIII/84/2016 RADY GMINY W PRZEWOZIE

z dnia 15 kwietnia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Przewóz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199 ze zm.), w oparciu o uchwałę nr XXXIII/217/2013 Rady Gminy w Przewozie z dnia 30 grudnia 2013r., zmienioną uchwałą nr XXXIV/225/2014 Rady Gminy w Przewozie z dnia 22 stycznia 2014r. w sprawach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Przewóz i po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przewóz (uchwalonego uchwałą nr XVII/167/2000 Rady Gminy w Przewozie z dnia 30 czerwca 2000r.) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Przewóz: teren 1 - przeznaczony pod lokalizację farmy fotowoltaicznej, teren 2 - przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji.

2. Granice terenów objętych planem określone zostały na rysunkach planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, 2, – rysunki planu w skali 1: 1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.1.** Rysunki planu zawierają:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu;
- 2) oznaczenia:

- a) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny;
  - b) linii zabudowy;
  - c) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przewóz.

2. Oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit a, zawierają oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń rozdziału 4.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) pod teren usługowy oznaczony na rysunku planu symbolem US - usługi sportu i rekreacji;
- 2) pod teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem NF - farma fotowoltaiczna;
- 3) pod teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem E - trafostacja;
- 4) pod teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW - droga wewnętrzna;
- 5) pod teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDX - ciąg pieszo - jezdny.

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

- 1) obszaru Natura 2000 - obszary ptasie „Bory Dolnośląskie” - PLB020005;
- 2) stanowiska archeologicznego;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze średnim tj. 1% czyli raz na 100 lat prawdopodobieństwem ich wystąpienia;
- 4) obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie tj. 0,2% i wynosi raz na 500 lat;
- 5) obszarów zbiornika wód podziemnych GZWP nr 315 Chocianów- Gozdnicza;
- 6) odgałęzienia do trafostacji od istniejącej linii elektroenergetycznej 20 kV relacji Przewóz - Bucze wraz z zasięgiem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w rejonie tej linii.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Przewozie, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowym dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 6) obowiązującej linii rozgraniczającej tereny (linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania) – należy przez to rozumieć linię obligatoryjną, której zmianę można dokonać tylko w trybie zmiany planu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć - planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania (urządzenia i obiekty) związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji inny niż podstawowy, który jedynie uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, z nim nie koliduje i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 9) nieprzekraczalnej linii 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 mogą jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków, nie dotyczy to wysuniętych do 1,5m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
- 10) wskaźnikach 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;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce (liczonych po obrysie budynków), do powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to parametr wyrażony jako udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu;
- 13) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego - rozumie się przez to parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu;
- 14) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 15) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli posiadającej dach (np. wiata) do najwyższego punktu przegrody wewnętrznej tego budynku lub budowli, tj.: dachu, ściany lub atyki, w zależności, który z tych elementów położony jest wyżej;
- 16) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące między innymi drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
- 18) uciążliwość dla otoczenia - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
- 19) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 20) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć przedmiot materialny wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy w którym:
  - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycji przekracza 6,0m<sup>2</sup>;
  - b) wysokość przekracza 10,0m od poziomu terenu;

- 22) strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej - 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;
- 23) pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.**

**§ 4. 1.** Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane 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 poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się – wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu – elementy zagospodarowania działki, obejmujące w szczególności: budowle infrastruktury drogowej, zieleni, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz – w zależności od ustalonego w planie rodzaju jego przeznaczenia – obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane, obiekty gospodarcze, garaże i obiekty małej architektury.

4. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50.0 m npt zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w rozdziale 4 w ustaleniach dla terenów,
- 2) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 6. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Dla terenu nr 1 - przeznaczonego pod farmę fotowoltaiczną oznaczonego w planu symbolem NF:

- 1) zakazuje się w przy realizacji przedsięwzięć stosowania substancji niebezpiecznych;
- 2) ograniczenie uciążliwości przedsięwzięcia do granic działek ewidencyjnych, na których będą realizowane inwestycje;
- 3) zagospodarowanie odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie.

3. Nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:

- 1) naturalnego ukształtowania;
- 2) skupisk zadrzewień i zakrzewień.

4. Na terenie nr 2 wskazuje się obszar objęty formami ochrony przyrody, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody - obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony - ptasie „Bory Dolnośląskie” kod PLB020005.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się „do terenów rekreacyjno - wypoczynkowym” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się utrzymanie, w miarę możliwości, istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej.



7. Na terenach objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

8. Tereny nr 1 i 2 znajdują się na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 315 (Chocianów - Gozdnicza).

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W granicach terenu nr 1 objętego planem znajduje się, oznaczone na rysunku planu, stanowisko archeologiczne (fragment stanowisko nr 11).

3. Dla obszarów znajdujących się w granicach strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następująco:

- 1) dla inwestycji dotyczących wyżej wymienionych obszarów obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) realizacja inwestycji wymaga prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. 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.

**§ 8. 1.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ogólnie dostępne urządzenia sportu i rekreacji na których:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych.

**§ 9. 1.** Ustala się szczegółowe zasady scalenia i podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów podlegających scaleniu.

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

4. 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.

5. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000,0 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 10. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Na terenie nr 1, poza istniejącą drogą wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW obsługującą teren trafostacji, dopuszcza się tylko ciągi pieszo - jezdne stanowiące infrastrukturę towarzyszącą urządzeniom fotowoltaicznym.

3. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący teren nr 2, stanowi ciąg pieszo - jezdny oznaczony w planie symbolem KDX.

4. W granicach pasa drogowych ciągu pieszo- jezdny dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ogólne uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych i o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
  - b) realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenie inwestora.

3. Ustalenia dla terenu nr 1 przeznaczonego pod farmę fotowoltaiczną:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów kontenerowych stacji transformatorowych bez oczyszczania do ziemi w granicach nieruchomości;
- 2) postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami;
- 3) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych według przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie energetyki ustala się:
  - a) dla umożliwienia wyprowadzenia mocy z farm fotowoltaicznych dopuszcza się budowę infrastruktury elektroenergetycznej doprowadzającej wytworzoną moc do miejsca przyłączenia;
  - b) przesyłanie energii elektrycznej wytwarzanej w panelach fotowoltaicznych do stacji transformatorowej liniami kablowymi średniego napięcia;
  - c) prowadzenie linii kablowych elektroenergetycznych średniego napięcia w liniach rozgraniczających istniejących dróg publicznych.

4. Ustalenia dla terenu nr 2 oznaczonych na rysunku planu symbolem US:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej;
  - b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:
  - a) nakazuje się:
    - odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do systemu sieci kanalizacyjnej;
    - w przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do tej sieci;
  - b) zakazuje się wprowadzenie ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

- 3) w zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się zbieranie powstałych na terenie odpadów zgodnie z wymogami określonymi w regulaminie lub na zasadach obowiązujących w gminie;
- 4) w zakresie elektroenergetyki ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub budowanej sieci elektroenergetycznej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się budowę rozdzielczej sieci gazowej;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
  - a) ustala się zapewnienie dostępu do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
  - b) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej.

**§ 12.** 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Dla wszystkich terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

3. Dla terenu nr 1 oznaczonego na rysunku planu symbolem NF:

- 1) dopuszcza się w trakcie budowy i montażu paneli fotowoltaicznych, wykorzystanie istniejących dróg publicznych lub wykonanie nowych dróg na terenach rolnych z płyt betonowych (na czas budowy) niezależnych od naniesionych na planie dróg;
- 2) nakazuje się po wybudowaniu paneli drogi i tymczasowe place manewrowe, które nie będą wykorzystane do obsługi elektrowni słonecznych przywrócić do wykorzystania rolniczego.

**§ 13.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 14.** 1. Dla terenu nr 1 określa się :

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią ze średnim tj. 1% czyli raz na 100 lat prawdopodobieństwem ich wystąpienia;
- 2) obszary na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie tj. 0,2% i wynosi raz na 500 lat.

2. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Nysy Łużyckiej (woda 100-letnia ) obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 15.** Dla terenu nr 1 ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu od farmy fotowoltaicznej: granica strefy pokrywa się z granicą opracowania terenu.

**§ 16.** Dla terenu nr 1 ustala się strefę techniczną, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń:

- 1) strefę ograniczonego użytkowania od istniejącej linii energetycznej oznaczonej w planie symbolem SN, o szerokości 15,0 m. ( po 7,50 m. mierzonej od osi linii w obydwie strony) wyznaczonej graficznie na rysunku planu;
- 2) w przypadku likwidacji sieci wyznaczona na rysunku planu strefa przestaje obowiązywać.

**§ 17.** Dla terenu nr 2 położonego w obszarze objętym ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody - w obszarze Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony: Bory Dolnośląskie kod PLB020005 ustala się:

- 1) realizacja inwestycji na tym terenie nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 - Bory Dolnośląskie;
- 2) na etapie jej projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tych obszarów.

#### **Rozdział 4.**

##### **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.**

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej (teren nr 2), oznaczony na rysunku planu symbolem US-tereny sportu i rekreacji.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (boiska, korty, hale sportowe, baseny, kąpieliska itp.);
- 2) uzupełniające:
  - a) pod obiekty zaplecza socjalnego i technicznego (sanitariaty, szatnie, magazyny, wypożyczalnie sprzętu sportowego itp.);
  - b) pod obiekty małej gastronomii;
  - c) pod zielenią urządzone, pod obiekty małej architektury;
  - d) pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,2;
  - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - od granicy terenów kolejowych uwzględniając warunki wynikające z przepisów odrębnych - 20,0 m.;
  - od granicy lasu z zachowaniem wymaganych odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych - 12,0 m.;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej i ciągu pieszo jezdnego;
  - b) program parkingowy i garażowy - ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 widzów;
  - c) dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową wg. przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe, w przypadku stosowania dachów dwuspadowych, nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku, przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej (teren nr 1), oznaczony na rysunku planu symbolem NF - farma fotowoltaiczna- dla którego ustala się zasady określone w ust. 2-4.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod urządzenia i obiekty elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) uzupełniające:

- a) pod place manewrowe;
- b) pod tereny zieleni, tereny rolnicze, tereny infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 w pkt 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m.;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj. w odległości:
  - min. 10,0 m. od linii rozgraniczających tereny o innym sposobie użytkowania;
  - min. 10,0 m. od linii rozgraniczających drogi publicznej ( wojewódzkiej nr 350);
- 6) ustala się:
  - a) obowiązek lokalizacji jednego typu paneli słonecznych na poszczególnych terenach przeznaczonych pod elektrownie fotowoltaiczne;
  - b) obowiązek jednakowych konstrukcji pod panele na poszczególnych terenach;
  - c) zachowania występujących na obszarze planu zespołów zieleni, krzewów i drzew.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: liczba miejsc postojowych - minimum 2 miejsca postojowe dla obsługi technicznej terenu.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDW - teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających i położenie linii rozgraniczających terenu drogi określa rysunek planu a szerokość tej drogi w liniach rozgraniczających jest zgodna ze stanem istniejącym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDX - ciąg pieszo - jezdny.

2. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 6,0 m., położenie linii rozgraniczających terenu ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem E - trafostacja.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod stację transformatorową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń izolacyjna.

3. Parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy do 7.0m mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu;

- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 1 kondygnacja;
- 3) dach płaski;
- 4) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki – nie więcej niż 0,08;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,17;
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj. w odległości:
  - min. 6.0 m od linii rozgraniczających tereny o innym sposobie użytkowania;
  - min. 8,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej;
- 8) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

#### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przewóz.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy w Przewoźcu.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Bogusława Szlachetka**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI PRZEWÓZ

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZEWÓZ

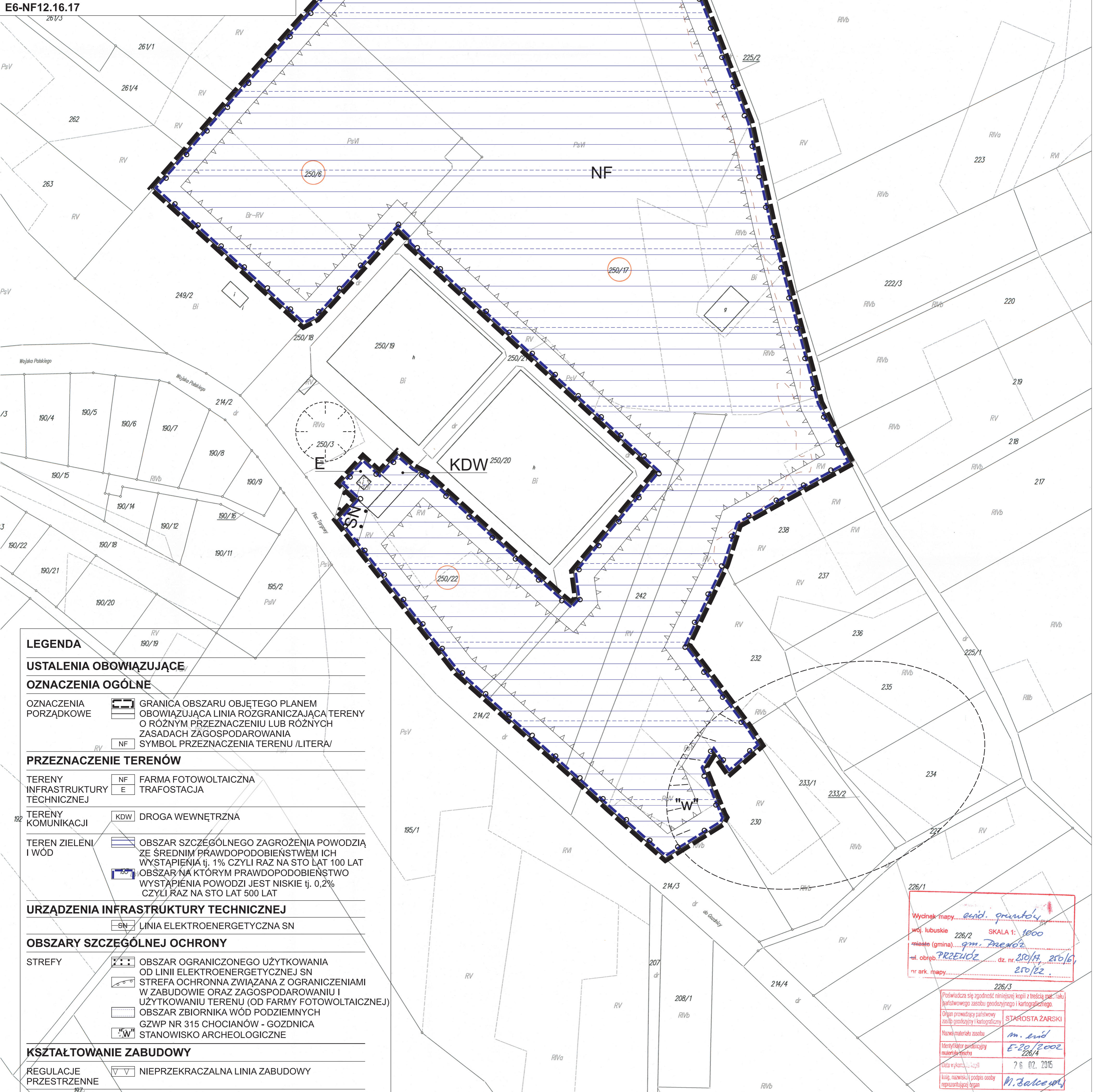


E6-NF12.16.17

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XIII/84/2016  
RADY GMINY W PRZEWÓZIE  
Z DNIA 15 KWIEŚNIA 2016R.  
TEREN NR 1



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

#### OZNACZENIA OGÓLNE

OZNACZENIA PORZĄDKOWE: GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
 OBOWIĄZUJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
NF SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: NF FARMY FOTOWOLTAICZNA, E TRAFOSTACJA

TERENY KOMUNIKACJI: KDW DROGA WEWNĘTRZNA

TEREN ZIELENI I WÓD: OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ZE ŚREDNIM PRAWDOPODOBIENSTWEM ICH WYSTĄPIENIA T.J. 1% CZYLI RAZ NA STO LAT 100 LAT  
 OBSZAR NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE T.J. 0,2% CZYLI RAZ NA STO LAT 500 LAT

#### URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN

#### OBSZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY

STREFY: OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN  
 STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU (OD FARMY FOTOWOLTAICZNEJ)  
 OBSZAR ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 315 CHOĆCIANÓW - GOZDNICA  
 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

#### KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

REGULACJE PRZESTRZENNE: NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Wycinek mapy... *end. granicy*  
woj. lubuskie 226/2 SKALA 1: 1000  
miasto (gmina)... *gm. Przewóz*  
nr ark. mapy... *226/4*

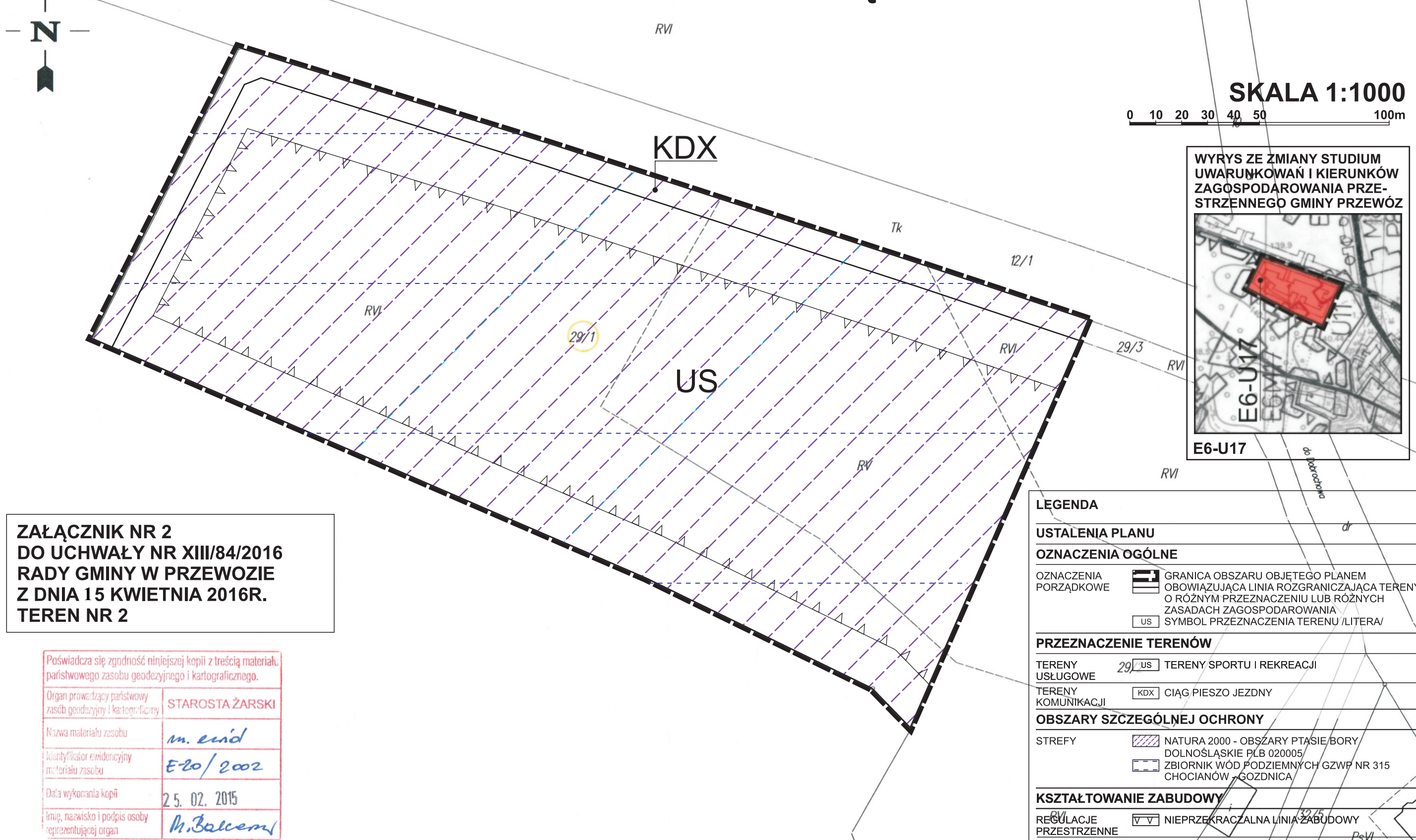
226/3  
Proświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią planu miejscowego zasobu gminnego i kartograficznego.  
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA ŻARSKI  
Nazwa materiału zasobu: *m. end*  
Identyfikator geodezyjny materiału zasobu: *E-20/2002 226/4*  
Data wykazania: *7 6 02, 2015*  
Inicj. nazwiska i podpis osoby reprezentującej organ: *M. Balcewski*



Województwo: lubuskie  
 Powiat: żarski  
 Jednostka ewidencyjna: 08-117-2-001-001  
 Obszar ewidencyjny: 0011-PRZEWÓZ  
 Działka: 29/1

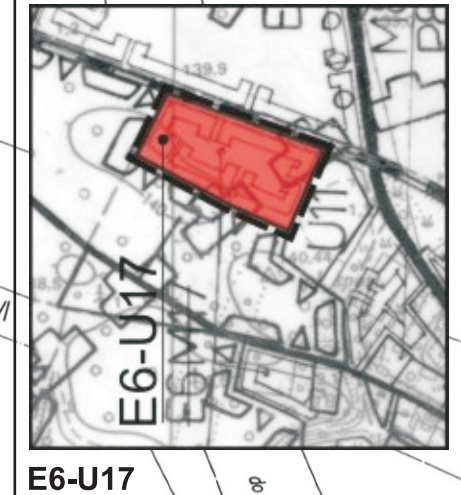
Mapa ewidencyjna  
 Skala: 1:1000

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBIE WSI PRZEWÓZ



**SKALA 1:1000**  
 0 10 20 30 40 50 100m

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZEWÓZ



**ZAŁĄCZNIK NR 2  
 DO UCHWAŁY NR XIII/84/2016  
 RADY GMINY W PRZEWÓZIE  
 Z DNIA 15 KWIETNIA 2016R.  
 TEREN NR 2**

<b>LEGENDA</b>	
<b>USTALENIA PLANU</b>	
<b>OZNACZENIA OGÓLNE</b>	
OZNACZENIA PORZĄDKOWE	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OBYWIAZUJĄCA LINIA RÓZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
US	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>	
TERENY USŁUGOWE 29/US	TERENY SPORTU I REKREACJI
TERENY KOMUNIKACJI KDX	CIĄG PIESZO JEZDNY
<b>OBSZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY</b>	
STREFY	NATURA 2000 - OBSZARY PTASIE/BORY DOLNOŚLĄSKIE PLB 020005
	ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 315 CHOCIANÓW - GOZDNICA
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	
REGULACJE PRZESTRZENNE	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŻARSKI
Nazwa materiału zasobu	m. ewid
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	E20/2002
Data wykonania kopii	25. 02. 2015
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	M. Balcer



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/84/2016  
Rady Gminy w Przewozie  
z dnia 15 kwietnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
ZMIANY PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) Rada Gminy w Przewozie rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Przewóz w sprawie braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Przewóz, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy w Przewozie w dniach od 14 grudnia 2015r. do 5 stycznia 2016r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 19 stycznia 2016r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/84/2016  
Rady Gminy w Przewozie  
z dnia 15 kwietnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 199) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1883 ze zm.) Rada Gminy w Przewozie rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Przewóz w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1 i 2 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 w Przewozie;
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
  - c) środków pozyskanych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - d) własnych operatorów sieci.
- 3) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1 w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.