

**UCHWAŁA NR XVI/217/04
RADY GMINY W LUBASZU
Z DNIA 29 GRUDNIA 2004 R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Klempicz, gm. Lubasz**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiana: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z2004 roku Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492),

Rada Gminy w Lubaszu uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Klempicz, gm. Lubasz, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętego planem oznaczone są:

- a) dla obszaru „A”, na rysunku nr 1 planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem nr 1,
- b) dla obszaru „B”, na rysunku nr 2 planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem nr2.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek nr 1, o którym mowa w ust.2 pkt a), stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rysunek nr 2, o którym mowa w ust.2 pkt b), stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- c) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,

§2. 1. Na obszarach objętych planem nie występują:

- 1) obiekty i tereny chronione, wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- 3) obiekty i tereny podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospo-

darowania na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,

4) obszary wymagające scalania i podziału nieruchomości.

2. Na obszarach objętych planem nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. 1. Na obszarach objętych planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny przemysłu, baz i składów oznaczone na rysunkach nr 1 i nr 2 – **P**, z dopuszczeniem wyłącznie przedsięwzięć nie mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany z wyłączeniem instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych
- 2) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunkach nr 1 i nr 2 – **Z**,
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunkach nr 1 i nr 2 – **KD**,
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunkach nr 1 i nr 2 – **KDW**,
- 5) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku nr 1 – **WS**.

2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem terenów przemysłu, baz i składów należy rozumieć tereny wszelkiej działalności związanej z produkcją, gospodarką magazynowo-składową, bazami logistyki oraz handlem hurtowym.

3. Poza oznaczeniami literowymi wprowadza się oznaczenia liczbowe pozwalające na uszczegółowienia przeznaczenia terenów, określenia możliwości dzielenia i łączenia terenów i określenia odmiennych zasad zagospodarowania terenów.

§4. Obowiązują oznaczenia graficzne linii rozgraniczających tereny, określone na rysunkach nr 1 i nr 2.

Rozdział 2

Zasady kształtowania ładu przestrzennego, warunki zagospodarowania przestrzennego , zasady łączenia i dzielenia terenów

§5. Ustala się obowiązek sprawdzenia poziomów pól elektromagnetycznych w rejonach sąsiadujących z istniejącą linią elektroenergetyczną 110 kV, na terenach oznaczonych na rysunku nr 1 **P1** i **P2** celem określenia ewentualnych miejsc niedostępnych dla ludności, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. Nr 192 z roku 2003, poz.1883).

§6. 1. Na terenach przemysłu, baz i składów oznaczonych na rysunku nr 1 **P1** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 13,0 m ponad poziom terenu; dopuszcza się miejscowo większe wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi i technologicznymi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych,
- 3) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego, dla docelowego przedsięwzięcia na całym terenie w liniach rozgraniczających lub w przypadku podziału na dwie działki, dla docelowego przedsięwzięcia na każdej działce,
- 4) tereny oznaczone na rysunku jako niekorzystne dla posadowienia obiektów kubaturowych winny być przeznaczone na składy i magazyny otwarte; ewentualne posadowienie koniecznych zadaszeń lub obiektów kubaturowych na tym terenie należy poprzedzić szczegółowymi badaniami warunków gruntowo-wodnych,
- 5) możliwość lokalizacji własnej oczyszczalni ścieków,
- 6) obowiązek zachowania 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 określa się zasady podziału:

- 1) dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1,5 ha z zachowaniem dostępności do drogi wewnętrznej KDW i przybliżonych kierunkach linii podziału wewnętrznego do kierunków określonych orientacyjnie na rysunku nr 1.
- 2) dla podzielonych działek obowiązują ustalenia ust. 1.

§7. 1. Na terenach przemysłu, baz i składów oznaczonych na rysunku nr 1 **P2** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 11,0 m ponad poziom terenu; dopuszcza się miejscowo większe wysokości w przypadkach uzasadnionych koniecznościami technicznymi i technologicznymi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych,
- 3) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego, dla docelowego przedsięwzięcia na całym terenie w liniach rozgraniczających lub w przypadku połączenia terenów P2 i Z3, dla docelowego przedsięwzięcia na całym połączonym terenie.
- 4) możliwość lokalizacji własnej oczyszczalni ścieków,
- 5) obowiązek zachowania 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 oraz dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 Z3 określa się zasady łączenia:

- 1) dopuszcza się połączenie terenów oznaczonych P2 z terenem oznaczonym Z3 w jedną całość, pod warunkiem zachowania dostępności do napowietrznej linii elektroenergetycznej, na zasadach ustalonych odrębnie z dysponentem linii,
- 2) dla połączonego terenu obowiązują ustalenia ust. 1.

§8. Na terenach przemysłu, baz i składów oznaczonych na rysunku nr 1 **P3** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 9,0 m ponad poziom terenu; dopuszcza się miejscowo większe wysokości w przypadkach uzasadnionych koniecznościami technicznymi i technologicznymi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych,
- 3) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego, dla docelowego przedsięwzięcia na całym terenie w liniach rozgraniczających

jących,

- 4) możliwość lokalizacji własnej oczyszczalni ścieków,
- 5) obowiązek zachowania 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
- 6) Ustala się obowiązek zachowania istniejącego pomnika przyrody – sosny zwyczajnej ujętej w rejestrze pomników przyrody wraz z zachowaniem wymaganej otuliny.

§9. 1. Na terenach przemysłu, baz i składów oznaczonych na rysunku nr 2 **P4** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 13,0 m ponad poziom terenu; dopuszcza się miejscowo większe wysokości w przypadkach uzasadnionych koniecznościami technicznymi i technologicznymi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych,
- 3) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego, dla docelowego przedsięwzięcia na całym terenie w liniach rozgraniczających lub w przypadku podziału na dwie działki, dla docelowego przedsięwzięcia na każdej działce,
- 4) możliwość lokalizacji własnej oczyszczalni ścieków,
- 5) obowiązek zachowania 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 określa się zasady podziału:

- 1) dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1,5 ha z zachowaniem dostępności do drogi wewnętrznej KDW i przybliżonych kierunkach linii podziału wewnętrznego do kierunku określonego orientacyjnie na rysunku nr 2.
- 2) dla podzielonych działek obowiązują ustalenia ust. 1.

§10. Na terenach przemysłu, baz i składów oznaczonych na rysunku nr 2 **P5** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 13,0 m ponad poziom terenu; dopuszcza się miejscowo większe wysokości w przypadkach uzasadnionych koniecznościami technicznymi i technologicznymi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych,
- 3) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego, dla docelowego przedsięwzięcia na całym terenie w liniach rozgraniczających,
- 4) tereny oznaczone na rysunku jako niekorzystne dla posadowienia obiektów kubaturowych winny być przeznaczone na składy i magazyny otwarte; ewentualne posadowienie koniecznych zadaszeń lub obiektów kubaturowych na tym terenie należy poprzedzić szczegółowymi badaniami warunków gruntowo-wodnych,
- 5) możliwość lokalizacji własnej oczyszczalni ścieków,
- 6) obowiązek zachowania 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§11.1. Na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku nr 1 **Z1** od strony wschodniej i południowej należy posadzić pas zwartej zieleni wysokiej i średniowysokiej, stanowiącej parawan izolacyjny od strony wsi.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się lokalizację stawów z zachowaniem dostępności do linii elektroenergetycznych.

§12. Na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunkach nr 1 i nr 2 **Z2** dopuszcza się:

- 1) lokalizację wylotów do rowu kolektorów odprowadzających z oczyszczalni ścieków na warunkach uzyskanych od zarządzającego rowem, z zachowaniem dostępności do wylotów z drogi wewnętrznej KDW,
- 2) ewentualną lokalizację stacji transformatorowej, w przypadku konieczności rozbudowy systemu elektroenergetycznego.

§13. 1. Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku nr 1 **Z4** stanowią pas wolny związany z eksploatacją rowu oznaczonego na rysunku nr 1 **WS2**.

2. Na terenach **Z4** i **WS2**, o których mowa w ust.1 ustanawia się służebność dojazdu i dojścia do terenów **P1**.

§14. Dopuszcza się włączenie terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku nr 1 **WS1** do terenów **P1** i wykorzystania w zagospodarowaniu tych terenów .

§15. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunkach nr 1 i nr 2 **KD** ustala się, z uwagi na kategorię drogi gminnej, minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

§16. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunkach nr 1 i nr 2 **KDW** ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- 2) drogi wewnętrzne stanowią współwłasność terenów oznaczonych na rysunkach nr 1 i nr 2 **P1, P4 i P5**.

§17. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z wodociągu wiejskiego przewidywanego do realizacji na potrzeby zaopatrzenia w wodę wsi Klempicz,
 - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wody przez inwestorów w oparciu o odrębne przepisy, szczególnie na potrzeby wody przemysłowej,
- 2) ścieki bytowe i przemysłowe oczyszczane we własnych zakładowych oczyszczalniach ścieków i po oczyszczeniu odprowadzane do istniejących rowów na warunkach zarządzającego rowami i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymagających oczyszczenia - poprzez własny system oczyszczania i dalej do rowów na warunkach zarządzających rowami i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zasilanie elektroenergetyczne – z zastrzeżeniem ust.2 z istniejącego systemu,
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z własnych systemów zakładowych, z zastosowaniem urządzeń zmniejszających emisję do powietrza,
- 6) z wszelkimi odpadami posiadacz jest zobowiązany postępować w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami.

2. W przypadku konieczności rozbudowy systemu elektroenergetycznego poprzez nowe stacje transformatorowe, lokalizowanie ich możliwe jest zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2 wraz z zapewnieniem dostępności do nich poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunkach nr 1 i nr 2 – KDW.

§18.1. Obowiązki zapewnienia odpowiedniej własnej infrastruktury technicznej na terenach przewidzianych do zagospodarowania ustaleniami niniejszego planu a warunkującymi działalność inwestorów, są im przypisane w tych ustaleniach.

2. W związku z ustaleniami ust.1, nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

§19. Dla wszystkich terenów objętych planem, z uwagi na to, że stanowią one własność Gminy Lubasz ustala się stawkę 0% służącą naliczeniu opłaty dla nieruchomości, dla których nastąpi wzrost wartości w związku z uchwaleniem planu.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§21. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
(Bogusław Dymek)