

**Uchwała Nr XIX/207/09**  
**Rady Gminy w Lubaszu**  
**z dnia 24 kwietnia 2009 r.**

w sprawie: uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek 4/1 i 4/4 w Sławnie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717 ze zmianami) Rada Gminy w Lubaszu uchwala, co następuje:

- §1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek 4/1 i 4/4 w Sławnie, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszary w obrębie wsi Sławno.
  3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.
  4. Integralnymi częściami uchwały są:
    - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a obszarze działek 4/1 i 4/4 w Sławnie”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
    - 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
    - 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
    - 4) załącznik Nr 4 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- §2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
  - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
  - 3) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;
  - 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
  - 5) **powierzchni zieleni** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
  - 6) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
  - 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
  - 8) **teren** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;

- §3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**;
  - 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**.
- §4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
- 1) wolnostojących reklam;
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
  - 3) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.
- §5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
  - 2) dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowane firmy;
  - 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakaz ograniczenia do granic działki inwestora jakichkolwiek emisji czynników szkodliwych i uciążliwych;
  - 5) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoiu ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
  - 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
  - 7) wskazanie, że tereny **MN/U** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zakaz lokalizacji stacji bazowych i przesyłowych telefonii komórkowej.
- §6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Pile prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.
- §7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) oświetlenie terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
  - 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania szyldów reklamowych o powierzchni maksymalnej 0,5 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków usługowo-gospodarczych w kondygnacji parteru.
- §8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce;
    - b) jednego budynku usługowo-garażowego lub garażowego na działce;
    - c) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
    - d) małej architektury i oświetlenia terenu;
    - e) funkcji usługowych w zakresie handlu, gastronomii, administracji, usług zdrowia;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki;
  - b) obowiązek zachowania – 50 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna;;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki zabudowy:
- a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – nie więcej niż jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe, maksymalnie 10 m do najwyższego punktu dachu;
  - b) obowiązujące dachy skośne o nachyleniu połąci od 30 do 45 stopni;
  - c) pokrycie dachu stromego - dachówka lub materiał dachówko-podobny;
  - d) obiekt usługowo-garażowy lub garażowy – jednokondygnacyjny, maksymalnie 5 m do najwyższego punktu dachu;
  - e) dopuszcza się połączenie obiektu usługowo-garażowego lub garażowego z budynkiem mieszkalnym;
  - f) ogrodzenia ażurowe o wysokości nie więcej niż 1,5 m, materiałem i kolorystyką nawiązujące do zabudowy kubaturowej działki, z możliwością obsadzenia pnączami lub żywopłotem;
  - g) minimalna szerokość działki od strony drogi gminnej – 22m.

§9. Na terenach wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, staw;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zrztu ścieków sanitarnych do stawów;
  - b) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **WS**, mają zastosowanie przepisy szczególne.

§10. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania na obszarze objętym planem.

§11. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) dostępność komunikacyjną do działek z przyległych terenów istniejącej drogi gminnej;
- 2) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
  - b) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych dla funkcji usługowej;
  - c) 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
  - d) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usług zdrowia;
  - e) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomii, kultury i rekreacji.

§14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lokalizowanej na terenach komunikacji;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem systematycznego wywozu ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- 4) zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych i ich wtórne wykorzystanie do celów nawodnień;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 8) do wytwarzania energii do celów grzewczych stosowanie paliwa płynnego, gazowego i stałego charakteryzującego się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne źródła energii z zakazem stosowania ogrzewania kominkami jako jedyne źródła grzewczego;
- 9) dopuszczenie lokalizacji sieci telekomunikacyjnej na terenach komunikacji wyłącznie jako sieci podziemnej.

§15. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§16. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§17. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Załącznik nr 2** do uchwały Rady Gminy w Lubaszu nr XIX/207/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 4/1 i 4/4 w Sławnie.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Lubaszu stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 4/1 i 4/4 w Sławnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**Załącznik nr 3** do uchwały Rady Gminy w Lubaszu nr XIX/207/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 4/1 i 4/4 w Sławnie.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Lubaszu **rozstrzyga**, co następuje:  
**Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Lubasz z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.**

**Załącznik nr 4** do uchwały Rady Gminy w Lubaszu nr XIX/207/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 4/1 i 4/4 w Sławnie.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 4/1 i 4/4 w Sławnie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Lubaszu rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w następujący sposób::

- § 1.1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Lubasz.
  3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Lubasz.
  4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
- § 2. 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 cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie do uchwały  
Nr XIX/207/09  
Rady Gminy w Lubaszu  
z dnia 24 kwietnia 2009 r.

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 4/1 i 4/4 położonych w Sławnie. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla w/w działek funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz określenie zasad podziału oraz warunków zabudowy.

Zapisy planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

W toku prowadzonej procedury planistycznej ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania, rozpatrzono wnioski, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze i prognoza skutków finansowych, uzyskano opinie i i uzgodnienia projektu planu, wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, wyłożono projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko, o czym ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia na terenie gminy Lubasz. W okresie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Stwierdzić należy jednocześnie, że powierzchnia zwartego obszaru gruntów rolnych, na którym w wyniku realizacji ustaleń niniejszej uchwały ustanowiony zostanie inny niż rolniczy i inny niż leśny sposób zagospodarowania terenu, nie przekracza 0,5 ha – dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej.

Przeprowadzona została pełna procedura planistyczna zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.