

**Uchwała nr XIII/121/11
Rady Gminy w Lubaszu
z dnia 29 grudnia 2011 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103.

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, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)

Rada Gminy w Lubaszu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103, o powierzchni 0,39 ha, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru wsi Lubasz, objęte planem oznaczone są na rysunku planu w skali 1:500, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na wyznaczonym obszarze;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania elewacji budynku mieszkalnego i dotyczy to lokalizacji głównej bryły budynku, dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie poza tę linię do 40% szerokości elewacji budynku (w tym garażu, wykusza, partii wejściowej, oranżerii, schodów, okapów dachu itp.);
- 4) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynku (z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej); obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;

- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz, powierzchni zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynku (mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku lub budowli) do powierzchni terenu;
- 6) **usługach lokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć w szczególności usługi w zakresie: handlu, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, weterynaryjnej, rehabilitacji, projektowania, obsługi finansowej i podatkowej, kosmetykę, fryzjerstwo itp., z wyłączeniem handlu paliwami i warsztatów naprawy pojazdów.

§ 3.1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania;
- 2) przestrzenie publiczne o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 4.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku **MU**.

§ 5. Obowiązują określone na rysunku:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) wymagane usytuowanie kalenicy dachu przy realizacji budynku z dachem dwuspadowym;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6.1. Na terenie wsi objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) wyposażenie terenu przeznaczonego pod zabudowę:
 - a) w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowo zbiorowy odbiór ścieków komunalnych,
 - b) do czasu realizacji wiejskich sieci uzbrojenia dopuszcza się indywidualne, lokalne gromadzenie ścieków bytowych w szczelnym bezodpływowym zbiorniku, ścieki będą wywożone na punkt zlewny oczyszczalni ścieków;
 - c) zakaz realizacji na terenie przeznaczonym pod zabudowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) ochronę ziemi poprzez zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej - jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego, hałas powyżej dopuszczalnego poziomu dla tej zabudowy winien się zawierać w granicach nieruchomości;

- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne na terenach przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi i w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) kształtowanie terenów zieleni w tym ustalenie wymaganego min. wskaźnika terenu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 6) teren objęty planem miejscowym leży:
 - a) w obszarze chronionego krajobrazu „Doliny Noteci”- na tym terenie obowiązują ustalenia prawa miejscowego,
 - b) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 - Subzbiornika Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie, w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych OWO – na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zanieczyszczenia wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W granicach terenu objętego planem występują stanowiska archeologiczne wymagające ochrony. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego istnieje obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, zakres których określi pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, na badania archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **MU** ustala się następujące warunki zabudowy zagospodarowania i podziału:

- 1) na tym terenie możliwość realizacji budynków:
 - a) jednego mieszkalnego i jednego usługowego oraz do dwóch budynków gospodarczych w tym: garażowych, altan lub wiat,
 - b) lub jednego budynku o funkcji mieszkalno-gospodarczo-garażowej i jednego usługowego oraz do dwóch budynków gospodarczych, w tym wiat i altan,
 - c) dopuszcza się przeznaczenie do 40% powierzchni całkowitej budynków pod funkcję usługową;
- 2) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku:
 - a) budynek mieszkalny lub mieszkalno-gospodarczo-garażowy winien być usytuowany w obowiązującej linii zabudowy,
 - b) wymagane usytuowanie kalenicy dachu w stosunku do ulicy, (przy dachu dwuspadowym) zostało określone na rysunku;
- 3) budynki należy realizować z dachami w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 4) budynek mieszkalny lub mieszkalno-gospodarczo-garażowy należy realizować:
 - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m od poziomu terenu,
 - b) z dachem stromym dwu lub wielospadowym w tym kopertowym, o jednokowym kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,60 m od poziomu terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej do 30 m,

- e) powierzchnia zabudowy do 300 m²;
- 5) budynek usługowy należy realizować:
 - a) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 8 m,
 - b) z dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym kącie pochylenia połaci dachu do 40°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,60 m od poziomu terenu,
 - d) powierzchnia zabudowy do 300 m²; powierzchnia sprzedaży do 200 m²;
- 6) budynki: gospodarczy, garażowy oraz altanę lub wiatę należy realizować:
 - a) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6,0 m od poziomu terenu,
 - b) z dachem stromym dwu lub wielospadowym o kącie pochylenia połaci do 30°;
- 7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 8) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) min. do 5% powierzchni terenu, maksimum do 25% powierzchni terenu;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleni winna stanowić min. 30% powierzchni terenu;
- 10) dopuszcza się podział terenu na 2 działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość działki 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 1000 m².

§ 9. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1. Powiązania układu drogowego:
 - 1) droga wewnętrzna z której zapewniony będzie dostęp do terenu objętego planem posiada powiązanie z drogą publiczną poprzez skrzyżowanie;
 - 2) droga ta zapewnia powiązanie układu dróg obsługujących (wewnętrznej i dojazdowej) z układem zewnętrznym.
- 2. Ilość miejsc parkingowych należy wyznaczyć wg następujących wskaźników:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie realizowane na terenie działki lub w garażu,
 - b) dla zabudowy usługowej - na 100 m² powierzchni użytkowej usług - min. 3 miejsca postojowe.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię z istniejącego systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych niskiego napięcia, linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych zapewnia zasilanie w energię elektryczną projektowanych budynków;
- 2) zaopatrzenie w wodę istniejące z sieci wodociągowej usytuowanej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej obok terenu przewidzianego do zabudowy;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) tymczasowo do szczelnego zbiornika bezodpływowego, wywóz ścieków na stację zlewną na oczyszczalni ścieków,
 - b) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacji ściekowej, poprzez układ kanałów grawitacyjnych oraz przepompowni i rurociągów tłocznych, tworzących system sieci kanalizacji ściekowej, ścieki przekazywane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków;
- 4) odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do środowiska na terenie nieruchomości;

- 5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej (podziemnych), ułożonych w pasie drogi wewnętrznej z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę, projektuje się indywidualne systemy grzewcze z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii;
- 7) gospodarowanie odpadami:
 - a) selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) masy ziemne powstające w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować na terenie nieruchomości w celu ukształtowanie terenu pod warunkiem nie przekroczenia standardów jakości gleby i ziemi;
 - c) dla odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy uzyskać stosowną zgodę na wytwarzanie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 11. W związku z uchwaleniem planu ustala się dla terenu objętego planem 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 13. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIII/121/11
Rady Gminy w Lubaszu
z dnia 29 grudnia 2011 r.

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413).

Rada Gminy w Lubaszu

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

UZASADNIENIE

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz, leży w obszarze przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz pod zabudowę usług sportu, rekreacji, turystyki, zabudowy mieszkaniowej, letniskowej. W sąsiedztwie terenu objętego planem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. Teren ten leży pomiędzy zabytkowym zespołem pałacowo-parkowym na zachód od terenu objętego planem, a zabudową mieszkaniową jednorodzinna na wschód od ww. terenu. Działki objęte planem bezpośrednio graniczą z gruntami rolnymi i drogami wewnętrznymi.

Teren objęty planem miejscowym leży w obszarze objętym formami ochrony przyrody: w obszarze chronionego krajobrazu „Doliny Noteci” i w obszarze GZWP nr 127 Subzbiornika Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie - wysokiej ochrony wód podziemnych OWO.

Teren wsi jest uzbrojony w sieci: wodociągową, kanalizacji ściekowej. Istniejące sieci to elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, gazowa wysokiego ciśnienia oraz telekomunikacyjna. Projektowane będzie przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz uchwalonym uchwałą nr **XXX** - teren objęty projektem planu miejscowego leży w obszarze zurbanizowanym wsi oraz przylega do terenu na którym obowiązuje miejscowy plan.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XIII/121/11

Rady Gminy w Lubaszu
z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413).

Rada Gminy w Lubaszu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XIII/121/11
Rady Gminy w Lubaszu

z dnia 29 grudnia 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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 zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 ze zmianami) oraz art. 166 ustawy z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 ze zmianami)

Rada Gminy w Lubaszu rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103, nie będzie wymagana realizacja sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o zasadach sfinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ze środków budżetowych Gminy Lubasz.

Uzasadnienie do uchwały
Nr XIII/121/11
Rady Gminy w Lubaszu

z dnia 29 grudnia 2011 r.

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1259, 202/102 i 202/103 w Lubasz. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla tego obszaru funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 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.

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