

Uchwała nr XXXIV/342/14
Rady Gminy Lubasz
z dnia 27 sierpnia 2014 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położonych w obrębie wsi Lubasz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami),

Rada Gminy Lubasz uchwała co następuje:

- § 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położonych w obrębie wsi Lubasz, zwaną dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położonych w obrębie wsi Lubasz”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
 - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz;
 - 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.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 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 część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy stałe cokołu dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu z wyjątkiem słupków ogrodzenia;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi większość powyżej 50 % obszaru w obrębie linii rozgraniczających,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 7) **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;

- 8) **szyldzie** – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług;

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z przeznaczeniem terenów oznaczonym symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu; budynek garażowo-gospodarczy,

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury jednorodnych w formie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) dopuszczenie sytuowania szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m²;
- 7) dopuszczenie sytuowania reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 3 m².
- 8) nakaz stosowania pokryć dachu w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czerni.

§ 6. 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) że wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, na terenie i poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zastosowanie zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją ustaleń

planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) że dla terenu MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) że do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne, odnawialne źródła energii;
- 9) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego i niezewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i nawarstwień kulturowych, podczas realizacji inwestycji ustala się nakaz uzgodnienia z odpowiednimi służbami archeologicznymi zakresu i trybu prowadzenia prac ziemnych .

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla działek o nr ewid. 202/52, 202/53, 202/54, 202/55 dopuszcza się lokalizację na działce:

- a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego,
- c) miejsc postojowych,
- d) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dla działek o nr ewid. 202/136, 202/137 dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń rekreacji na wolnym powietrzu,
- b) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu,
- c) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu.

3) intensywność zabudowy dla działek o nr ewid. 202/52, 202/53, 202/54, 202/55 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni dla działki:

- a) minimalna – 0,10
- b) maksymalna – 0,35

4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- a) dla działek o nr ewid. 202/52, 202/53, 202/54, 202/55 nie mniej niż 25% powierzchni działki,
- b) dla działek o nr ewid. 202/136, 202/137 nie mniej niż 70% powierzchni działki.

5) parametry projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 13,0 m,
- b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną,
- d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,

6) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego :

- a) maksymalna wysokość budynku – nie więcej niż 6,0 m,
- b) dopuszcza się realizację budynku jako obiekt wolnostojący,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – do 70 m²,

- d) dachy budynku muszą być dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego,
- 7) pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz remonty budynków, które zostaną zrealizowane zgodnie z niniejszą uchwałą;

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się obowiązek uzgadniania – przed wydaniem pozwolenia na budowę – z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej lub wyższej 50 m npt.

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu dla każdej działki z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 2) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż:
 - jedno miejsce parkingowe dla funkcji mieszkalnej,
 - 4 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej.

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

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 5) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 6) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 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 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi Lubasz

.ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie stwierdzenia, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi Lubasz nie narusza ustaleń 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 ze zmianami)

Rada Gminy Lubasz

stwierdza że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi Lubasz nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

UZASADNIENIE

Obszar objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży na obszarze przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz jako teren usług sportu, rekreacji, turystyki i zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XXXIV/342/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi Lubasz

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi 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 ze zmianami).

Rada Gminy Lubasz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi Lubasz 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.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XXXIV/342/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi Lubasz

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Lubasz, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położnych w obrębie wsi Lubasz:

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 ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubasz.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

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
Rady Gminy Lubasz
nr XXXIV/342/14
z dnia 27 sierpnia 2014 r.

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/52, 202/53, 202/54, 202/55, 202/136 i 202/137 położonych w obrębie wsi Lubasz. Przedmiotem uchwalenia zmiany planu jest określenie dla tego obszaru funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, o czym świadczy załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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 prognozą skutków finansowych, uzyskano opinie i uzgodnienia projektu planu oraz wyłożono projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą 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.