

UCHWAŁA NR XXX/297/17

RADY GMINY LUBASZ

z dnia 28 sierpnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szamotulskiej 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 2016 r. poz 446 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 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w rejonie ulicy Szamotulskiej w obrębie wsi Lubasz**, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubasz, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Lubasz z dnia 13 września 2007 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szamotulskiej w obrębie wsi Lubasz, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** i **5MN/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem: **R**;
- 4) teren drogi publicznej, klasy głównej oznaczony symbolem: **KD-G**;
- 5) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KD-D**.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsc postojowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń o przęsłach z typowych, prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 5) nakaz zachowania, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z załącznikiem graficznym, gdzie ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakaz zastosowania przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy z uwzględnieniem pkt 10;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i gospodarczo – garażowych;
- 3) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych wolnostojących lub stanowiących jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie większą niż 10 m do najwyższego punktu dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia, przy czym wysokość poziomu parteru nie większa niż 0,5 m od poziomu terenu,
 - b) dla budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 5 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna;

- 5) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 6) pokrycia dachowe w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) dopuszczenie remontów istniejących budynków o innych parametrach niż wskazane w niniejszej uchwale w zakresie wysokości, ilości kondygnacji oraz kątów nachylenia połaci dachowych;
- 11) dostęp do działek budowlanych z drogi KD-D oraz z dróg znajdujących się poza granicą opracowania.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonym symbolem **4MN/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy z uwzględnieniem pkt 9;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i gospodarczo – garażowych;
- 3) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych wolnostojących lub stanowiących jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie większą niż 10 m do najwyższego punktu dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia, przy czym wysokość poziomu parteru nie większa niż 0,5 m od poziomu terenu,
 - b) dla budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 5 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0 do 1,8;

- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) dopuszczenie remontów istniejących budynków o innych parametrach niż wskazane w niniejszej uchwale w zakresie wysokości, ilości kondygnacji oraz kątów nachylenia połaci dachowych;
- 10) dostęp do działek budowlanych z drogi KD-D oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania.

§ 10. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy z uwzględnieniem pkt 8;
- 2) lokalizację nowych budynków usługowych i gospodarczo - garażowych,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie większą niż 10 m do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla garaży nie większą niż 5 m,
- 4) dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 45°;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 1,8;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 2 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie remontów istniejących budynków o innych parametrach niż wskazane w niniejszej uchwale w zakresie wysokości oraz kątów nachylenia połaci dachowych;
- 9) dostęp do działek budowlanych z drogi KD-D oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania.

§ 11. Na terenie rolniczym, oznaczonym symbolem **R** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 12. Na terenie drogi publicznej, klasy głównej oznaczonej symbolem **KD-G**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie jezdni oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 13. Na terenie drogi publicznej, klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KD-D**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie jezdni raz elementów infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 5 m od osi linii w obie strony, przy jednoczesnym dopuszczeniu zmniejszeniu tej odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t..

§ 17. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej:

- 1) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U – 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 1 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego lub w przypadku oddzielnego budynku usługowego - 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni usług;
- 2) dla terenu U - 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni usług;
- 3) miejsca przeznaczone do parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 178, zlokalizowanej poza planem, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np. utrudnienia czytelności informacji drogowiskazowej , ograniczenie widoczności.

§ 19. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 20. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.