

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Marwice część działki nr ewid. 146/4.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

uchwala się co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Marwice, wyznaczony uchwałą Nr XXIV/204/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn obręb Marwice, oraz uchwałą Nr XXVI/221/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 26 lipca 2005r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/204/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 czerwca w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Marwice część działki nr ewid. 146/4 - zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn - wg załączonego w rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z:

- 1) części tekstowej zawartej w §2 i §3 uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięć w sprawie sposobu realizacji i finansowania infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV - oznaczony symbolem **E**;
- 3) teren przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych – oznaczony symbolem **NO**;
- 4) tereny dróg lokalnych - oznaczone symbolami **KL**;
- 5) tereny dróg dojazdowych - oznaczone symbolami **KD1** i **KD2**.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem;
- 5) wielkości wymiarowe.

3. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami graficznymi w rysunku planu;
- 2) wymóg:
 - a) zachowania istniejącej topografii obszaru poprzez ograniczenie do niezbędnego minimum zmian w jej ukształtowaniu,
 - b) każdorazowego zawiadamiania Wojewody Lubuskiego w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt,
 - c) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Wójta Gminy Lubiszyn w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - d) prowadzenia uporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o istniejące i planowane gminne systemy w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych;
- 3) przyjętą w planie zasadę podziału obszaru umożliwiającą uzyskanie optymalnej przestrzennej struktury funkcjonalnej dla założonej wolnostojącej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W obszarze objętym planem nie występują żadne rozpoznane tereny lub obiekty objęte ochroną konserwatorską, jak również nie występują tereny górnicze, ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź osuwania się mas ziemnych.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scaleń i podziału nieruchomości.

W obszarze objętym planem przewiduje się podział istniejącej nieruchomości na samodzielne parcele, na zasadach i warunkach określonych w §3 ust.1 pkt 3 i 7, ustalając jednocześnie zasadę dążenia do prostopadłego układu granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych planowanych dróg.

6. Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania poszczególnych terenów, oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zawarto w §3.

7. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania jako tymczasowego zagospodarowania poszczególnych terenów, do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej, z zakazem lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją mieszkaniową.

8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w §3.

9. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczające, parametry, oraz klasyfikację techniczną, zawartych w planie terenów publicznej komunikacji kołowej, oznaczonych odpowiednim symbolem (KL lub KD) oraz powiązanych z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym gminy w sposób zapewniający prawidłową organizację ruchu kołowego na kierunkach:

- a) północno-wschodnim – z istniejącą drogą gminną przylegającą bezpośrednio do obszaru objętego planem (działka nr ewid. 147)
 - b) południowym – z planowanym układem drogowym zawartym w planie miejscowym obejmującym obszar przylegający od południa do obszaru objętego planem (obręb Baczyna – działki nr 71/1 i 71/34),
 - c) północno-zachodnim – w sposób umożliwiający potencjalny dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej na tym kierunku;
- 2) wymóg zapewnienia możliwości sytuowania w poszczególnych terenach komunikacji, podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry techniczne poszczególnych dróg – wg ustaleń zawartych w §3 ust.4 i 5.
10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.
- Ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z przewidzianego do rozbudowy istniejącego systemu wodociągowego poprzez planowaną w liniach rozgraniczenia dróg sieć wodociagową o zakładanej średnicy od 90mm do 110mm – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu;
 - 2) wymóg zaopatrzenia systemu wodociągowego w punkty hydrantowe usytuowane w obrębie terenów komunikacyjnych;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez planowaną w liniach rozgraniczenia poszczególnych dróg sieć grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej o zakładanej średnicy 200mm odprowadzającej ścieki do planowanej przepompowni ścieków (teren NOp), a następnie kanałem tłocznym do istniejącego wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, na południe od obszaru objętego planem – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych:
 - a) w I-szym etapie - powierzchniowo do gruntu – do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) w II etapie - do ogólnowiejskiego systemu kanalizacji deszczowej poprzez planowaną w liniach rozgraniczenia ulic sieć grawitacyjnej kanalizacji deszczowej o zakładanej średnicy 200mm odprowadzającej wody opadowe do planowanej przepompowni (teren NOp), a następnie kanałem tłocznym do przewidywanego wiejskiego systemu kanalizacji deszczowej na południe od obszaru objętego planem, powiązanego z systemem kanalizacji deszczowej miasta Gorzowa Wlkp., i zakładanym schemacie sieciowym analogicznym, jak kanalizacja sanitarna, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu kanalizacji deszczowej;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - dla przewidywanej zapotrzebowanej łącznej mocy ok. 500 KW – z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Baczyna-Lubuska S-1779 poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia oraz planowaną dodatkowo stację transformatorową w terenie o symbolu E – na warunkach administratora sieci oraz wg zasad określonych graficznie w rysunku planu odnoszących się do linii średniego napięcia;
 - 6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego systemu gazu ziemnego poprzez przewidywaną w liniach rozgraniczenia ulic sieć gazową o zakładanej średnicy 110mm w oparciu o warunki techniczne administratora systemu;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania do tego celu energii elektrycznej lub gazu;
 - 8) obsługę w zakresie telekomunikacji - na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej;
 - 9) utylizację odpadów komunalnych - w ramach ogólnowiejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§3.1. Tereny MN - tereny zabudowy jednorodzinnej (od 1MN do 7MN).

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
- 2) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług;
- 3) zasadę podziału terenów na samodzielne parcele - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu z dopuszczeniem zmian w tym podziale, oraz dążenie do prostokątnego układu granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych planowanych dróg;
- 4) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe lub mieszkaniowe) lecz nie wyższa aniżeli 9,0m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższej kalenicy danego budynku;
- 5) wymóg:
 - a) zastosowania więźbowej konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach połaci od 25° - 40° krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną, oraz o wymaganym układzie głównej kalenicy - zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu,
 - b) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciepłych i ciemnych wyłącznie kolorów brązu i czerwieni,
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze od $15 \div 30 \%$,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni poszczególnych działki;
- 6) dopuszczenie:
 - a) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
 - b) lokalizacji ewentualnych parterowych budynków usługowych, gospodarczych i garaży w częściach zapleczych poszczególnych działek, z wymogiem zastosowania więźbowej konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, oraz nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia - wg ustaleń zawartych w pkt. 5a i 5b;
- 7) szerokość frontu pojedynczej parceli nie mniejszą niż 30,0m i nie większą niż 50,0m;
- 8) minimalną powierzchnię działki - 1200 m^2 ;
- 9) zakaz:
 - a) lokalizacji na tej samej działce więcej niż jednego domu mieszkalnego,
 - b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom terenu powyżej 50 cm;
- 10) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel od strony dróg o wysokości do 1,50 m nad poziom terenu z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych;
- 11) dojazdy - z planowanych dróg wyznaczonych w planie;
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust.10.

2. Teren E - teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu o zalecanych wymiarach $5,0 \times 5,0 \text{ m}$ - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu w przypadku lokalizacji stacji typu kontenerowego;
- 2) dopuszczenie możliwości:
 - a) zastosowania stacji typu słupowego,

- b) włączenia terenu do powierzchni przyległej działki, oraz zmianę jego przeznaczenia zgodną z wyznaczoną funkcją tej działki, w przypadku zastosowania stacji typu słupowego,
 - c) ogrodzenia terenu w przypadku lokalizacji stacji typu kontenerowego, do wysokości 1,50m z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych;
 - 3) dojazd do terenu z planowanej drogi KL.
3. **Teren NOp** - teren przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych.
- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
 - 2) wymóg:
 - a) wprowadzenia pasa zwartej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu, o szerokości nie mniejszej niż 0,5m i wysokości nie mniejszej niż 1,50m z zastosowaniem gatunków zimozielonych,
 - b) ogrodzenia terenu do wysokości 1,50m z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych;
 - 3) możliwość:
 - a) podziału terenu na 2 części - odrębnie dla potrzeb przepompowni ścieków sanitarnych i odrębnie dla deszczowych,
 - b) wbudowywania systemów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) zakaz budowy budynków techniczno-gospodarczych;
 - 5) dojazd – z planowanej drogi KD1.
4. **Tereny KL** - tereny dróg lokalnych.
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia poszczególnych terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
 - 2) szerokość poszczególnych dróg w liniach rozgraniczenia – 12,0 m;
 - 3) szerokość jezdni – nie mniejszą niż 6,0 m o krawężniach:
 - a) w I-szym etapie – o obniżonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu,
 - b) w II-gim etapie – o podwyższonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej, o której mowa w §2 ust.10 pkt 4b;
 - 4) przebieg planowanych systemów infrastruktury technicznej – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz możliwość wbudowywania innych niż wyznaczone w rysunku planu systemów infrastruktury technicznej.
5. **Tereny KD1 i KD2** - tereny dróg dojazdowych.
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
 - 2) następujące etapowanie realizacji dróg:
 - a) jako drogi pieszo-jezdne (bez chodników) – w I-szym etapie, o którym mowa w pkt 4a,
 - b) jako drogi o wydzielonej jezdni i chodnikach – w II-gim etapie, o którym mowa w pkt 4b;
 - 3) szerokość poszczególnych dróg w ich liniach rozgraniczenia – 10,0m ,
 - 4) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0m o krawężniach:
 - a) w I-szym etapie – o obniżonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu,
 - b) w II-gim etapie – o podwyższonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej, o której mowa w §2 ust.10 pkt 4b;

- 5) przebieg planowanych systemów infrastruktury technicznej – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz możliwość wbudowywania innych niż wyznaczone w planie systemów infrastruktury technicznej.

USTALENIA KOŃCOWE

- §4.1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy IV na cele nierolnicze na powierzchni 2,96 ha za zgodą Wojewody Lubuskiego.
2. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
- 1) 30 % - w odniesieniu do terenu MN;
 - 2) 0 % - w odniesieniu do pozostałych terenów.
- §5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.
- §6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Karwasz