

**UCHWAŁA NR XXXII/229/2017
RADY GMINY LUBISZYN**

z dnia 15 grudnia 2017 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie
Marwice**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz.1073), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marwice, obejmujący obszar położony w rejonie Kolonii Północnej w miejscowości Baczyna.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z

- 1) uchwałą Nr XX/141/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn w obrębie Marwice, zmienioną uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr V/24/2015 z dnia 16 stycznia 2015 r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn w obrębie Marwice,
- 2) ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn, przyjętego uchwałą nr XIII/99/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 28 kwietnia 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn, z późniejszymi zmianami.

§ 3. 1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Plan nie określa z uwagi na niewystępowanie problematyki granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,
 - b) elementy: jak zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego,
- 4) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, pomnożony przez 100;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, pomnożony przez 100;
- 6) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe
- 8) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, finanse, opiekę zdrowotną, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw;
- 9) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę dwóch przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie parametrów, gabarytów, elementów wystroju architektonicznego;
- 10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą tworzącą ciąg od trzech do kilkunastu przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie parametrów, gabarytów, elementów wystroju architektonicznego, z dopuszczeniem indywidualnego rozwiązania ścian szczytowych w segmentach skrajnych;
- 11) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi,
- 12) wiacie – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj budynku, stanowiący pomieszczenie naziemne nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione;
- 13) zabudowie lub zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki i wiaty
- 14) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu,
- 15) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- 16) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°,
- 17) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Marwice
- 18) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej wolnostojącej albo bliźniaczej, oznaczone na rysunku symbolem – „MN”,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku symbolem – „MNs”,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MW”,
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „U”,
- 5) tereny lokalizacji zbiorników gazowych, oznaczone na rysunku symbolem – „G”,
- 6) teren stacji elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku symbolem – „E”,
- 7) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku – symbolem „KD”,
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku – symbolem „KDW”,
- 9) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku – symbolem „KX”,
- 10) tereny obsługi parkingowej, oznaczone na rysunku symbolem - „KS”.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następującą funkcję stanowiącą o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej wolnostojącej albo bliźniaczej „MN”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie uzupełniające,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej szeregowej „MNs”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie podstawowe,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej „MW”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w parterze budynków mieszkalnych – przeznaczenie uzupełniające.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 6 - 10, obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) nakaz przesłonięcia od strony terenów publicznych, małą architekturą i zielenią elementów takich jak śmietniki, zbiorniki na gaz płynny,
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych,
- 3) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych od strony terenów publicznych.

2. W zakresie sytuowania tablic reklamowych dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów nie przekracza 3,0m z tym że:

- 1) reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach,
- 2) reklamy i szyldy informacyjne umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

3. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

Ł. N.Y.

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub nie mniej niż 1,5m od granicy działki, z wyjątkiem granicy frontowej działki, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla:
 - a) terenów zabudowy szeregowej albo bliźniaczej,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i innych obiektów towarzyszących;
- 3) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad wejściami do budynków i zadaszeń tarasów,
- 4) zakazuje się na terenach mieszkaniowych i usługowych stosowania materiałów elewacyjnych takich jak blacha oraz pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska zgodnie z którymi:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz urządzeń towarzyszących,
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego właściciele lub użytkownicy posiadają tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - c) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: MN, MNs, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem: MW, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 3) W celu umożliwienia ochrony przed nadmiernym hałasem terenów przyległych do dróg zlokalizowanych poza granicami planu – droga ekspresowa S3, dopuszcza się stosowanie elementów ograniczających poziom emitowanego hałasu takich jak ekrany akustyczne, zielen izolacyjna okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej w budynkach.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się stosowanie w celach grzewczych paliw ekologicznie czystych takich jak: gaz lekki olej opałowy, energia elektryczna z dopuszczeniem innych technologii oraz paliw, których metody spalania nie przekroczą poziomów emisji określonych przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów, i osadników na terenach komunikacyjnych utwardzonych w tym placów i parkingów zorganizowanych.

5. W zakresie wartości krajobrazowych ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne ogólnie dostępne oraz tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowią tereny komunikacji drogowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej.

2. Tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem „MW” stanowią tereny ogólnodostępne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych w pasach dróg, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, obsługa komunikacyjna

§ 11. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej albo bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0,
- c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej 8m-30m obiektów towarzyszących 3m-24m,
- f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 12,0m, obiektów towarzyszących do 4,0 m,
- g) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,
- h) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 25° do 40°,
- i) realizacja obsługi parkingowej na terenie działki budowlanej, w tym również dla dopuszczonych usług wbudowanych, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług,
- j) wjazd od strony ulic przyległych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD” albo „KDW”,

2) dopuszcza się:

- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
- b) realizację piwnic jako czwartej kondygnacji,
- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, wiat przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ulic oznaczonych symbolem „KD” albo „KDW”, z zastosowaniem dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;

3) zakazuje się lokalizacji usług na działkach wydzielonych.

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNs”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających od terenów „KDW” oraz 3,0 m od pozostałych terenów,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0,
- c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej
- e) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej min. 6m, zespołu budynków w zabudowie szeregowej max. 54,0m, obiektów towarzyszących do 4,0 m,
- f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 14,0m, obiektów towarzyszących do 4,0 m,
- g) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,
- h) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 25° - 40°,
- i) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”,
- j) realizacja obsługi parkingowej na terenie nieruchomości, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,

2) dopuszcza się:

- a) realizację podziemnych garaży jako czwartej kondygnacji,
- b) inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ulic oznaczonych symbolem „KDW”, z zastosowaniem dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej albo dachów płaskich;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji usług wbudowanych i wolnostojących,
- b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0,
- c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% powierzchni działki budowlanej,
- d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej
- e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 40m-65m, obiektów towarzyszących 3m-30m;
- f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 18,0m, obiektów towarzyszących do 4,0 m,
- g) ilość kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych od 1 do 5, obiektów towarzyszących 1,
- h) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° - 45°,
- i) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”,
- j) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,

k) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków przy wskaźniku 1 m² placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym najmniejszy plac nie może mieć powierzchni mniejszej niż 80 m²,

2) dopuszcza się:

- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu albo dachy płaskie,
- b) wydzielenie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojścia i dojazdu,
- c) realizację podziemnych miejsc postojowych i piwnic jako szóstej kondygnacji,
- d) realizację zbiorników retencji wód deszczowych z infrastrukturą wg potrzeb,

3) zakazuje się lokalizacji usług wolnostojących.

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „U”, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających od terenów „KS” i „MN” oraz 3,0 m od pozostałych terenów ,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0,
- c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% powierzchni działki budowlanej
- d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku do 28,0 m,
- f) maksymalna wysokość budynku nie większa niż 12,0 m,
- g) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3,
- h) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° - 45°,
- i) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”,
- j) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
- k) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki i przyległym terenie „KS”,

2) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu albo dachy płaskie;

3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 15. Wyznacza się tereny lokalizacji zbiorników gazowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „G”, na których ustala budowę zbiorników gazowych na gaz płynny.

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż gazownictwo zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zakaz zabudowy obiektami małej architektury.
- 3) Zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
- 4) W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi „KDW”.

§ 16. Wyznacza się teren stacji elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem „E”, na którym ustala budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej typu kontenerowego.

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zakaz zabudowy obiektami małej architektury.
- 3) Zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
- 4) W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi „KDW”.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. Ustala się następujące zasady podziału:

- 1) dla terenu „MN” ustala się minimalną powierzchnię jednej działki 300,0m²;
- 2) dla terenu „MNs” ustala się minimalną powierzchnię jednej działki 150,0m²;
- 3) dopuszcza się:
 - a) odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1, 2 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe dojścia lub dojazdy,
 - b) wydzielenia działek dla poprawy zagospodarowania innej działki posiadającej dostęp do drogi lub podziału umożliwiającego dostęp do drogi;
- 4) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;
- 5) na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. Do południowej granicy obszaru objętego planem, do terenu oznaczonego symbolem „KD”, przylega droga między-poligonowa dla wojskowych pojazdów gąsienicowych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
 - 4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe,
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
 - 2) do czasu budowy rozdzielczej sieci kanalizacji dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych,
 - 3) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, terenie każdej jednostki planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej poprzez retencję (gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) z możliwością rozsączania do gruntu,

2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, ścieki te mogą zostać odprowadzone na tereny znajdujące się poza granicami planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - b) wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne z zapewnieniem dojazdu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zasilanie terenów ze zbiorników gazu poprzez sieci gazowe do celów grzewczych, użytkowych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych wszystkich terenów objętych planem,
 - b) zaopatrzenie poszczególnych budynków z indywidualnych źródeł ciepła.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
- 2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

§ 20. 1. Wyznacza się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem „KD” – teren drogi publicznej dojazdowej, służącej do obsługi osiedla i komunikacji lokalnej, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) jezdni o szerokości 5,0 m;
- c) wydzielone ciągi piesze;
- d) jednostronne ścieżki rowerowe.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni;
- b) budowę infrastruktury technicznej;

2. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” – teren drogi wewnętrznej służącej do obsługi osiedla, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia 10 -12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) jezdni szerokości 5,0 m;
- c) dwustronne, wydzielone ciągi piesze.

2) dopuszcza się:

- a) jednostronne ścieżki rowerowe;
- b) budowę infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.

3. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KX” – ciągi piesze służące do obsługi osiedla, dla których:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej,

4. Wyznacza się tereny obsługi parkingowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KS” na których:

- 1) ustala się realizację parkingów dla samochodów osobowych,
- 2) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej.

5. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

6. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 22. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Leśniewski

GMINA LUBISZYN

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA W OBRĘBIE MARWICE

SKALA 1:1000 PODZIAŁKA LINIOWA

ZAŁĄCZNIK NR 1

RYSunek ZMIANY PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXII/229/2017
RADY GMINY LUBISZYN
Z DNIA 15 GRUDNIA 2017 R.



LEGENDA:

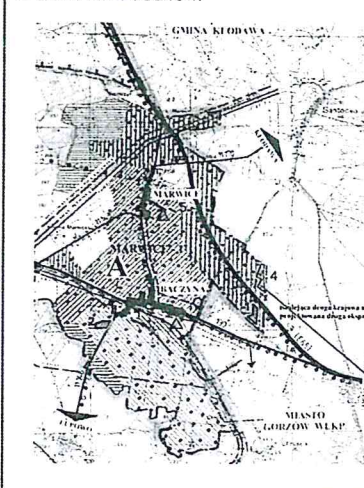
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ ALBO BLIŹNACZEJ
- MNs TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- G TERENY LOKALIZACJI ZBIORNIKÓW GAZOWYCH
- E TEREN STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ
- KD TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KX TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KS TERENY OBSŁUGI PARKINGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - NIEOBOWIĄZUJĄCE

WYRYS ZE STUDIUM



TEREN NR 4 - TERENY
MIESZKALNICTWA
I USŁUG
TOWARZYSZĄCYCH
GRANICE TERENU
OBJĘTEGO
MIJSCOWYM PLANEM

ZMIANA STUDIUM PRZYJĘTA UCHWAŁĄ NR XII/60/2015
RADY GMINY LUBISZYN Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2015 R.

