

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
Z DNIA

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubaszu**

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 Lubasz uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubaszu, zwaną dalej „planem miejscowym” .
2. Plan miejscowy obejmuje działkę nr ewid. 1258 w Lubaszu gm. Lubasz. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubaszu" w skali 1:500, wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lubasz, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu przy czym dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: przedsionki, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice: do 1,0 m,
 - linia zabudowy nie ogranicza sytuowania infrastruktury technicznej.
 - 2) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich

budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, z wyłączeniem: schodów, ramp, tarasów i powierzchni utwardzonych;

- 3) **szyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 7) **usługach hotelarskich i agroturystycznych** – rozumie się przez to krótkotrwałe, ogólnie do stępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: teren zabudowy usługowej - usług hotelarskich i agroturystycznych, oznaczony symbolem U.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych,
 - b) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - c) ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych od strony dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - c) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 b).

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - c) nakaz zachowania na terenie U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6

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

- 1) obowiązek zachowania istniejącej zabudowy historycznej – budynku młyna z I ćw. XX w. przy ul. Chrobrego 88, znajdującego się w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) dla nowych budynków realizowanych w sąsiedztwie budynku o którym mowa w pkt. 1 obowiązek:
 - a) uwzględnienia sąsiedztwa obiektów historycznych, w szczególności budynku młyna;
 - b) usytuowania, gabarytów i wyglądu nawiązującego do cech architektury lokalnej;
 - c) wykończenia zewnętrznego budynków w tradycyjnej technice budowlanej.

§ 7

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

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu **U** ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy:
 - a) zachowanie istniejącego budynku dawnego młyna z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, obecna funkcja budynku zgodna z określonym przeznaczeniem terenu,
 - b) lokalizację nowego obiektu związanego z usługami hotelarskimi i agroturystyką,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynku dawnego młyna oraz w nowym budynku usługowym,
 - d) dopuszczenie lokalizowania innych obiektów i urządzeń towarzyszących w tym z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania nowych i istniejących form zainwestowania;
- 2) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w powierzchni działki budowlanej - 25%;
- 4) dach płaski lub skośny o nachyleniu połaci dachowych do 25° ;
- 5) wysokość istniejącego budynku dawnego młyna bez zmian, nowego budynku usługowego – do dwóch kondygnacji naziemnych, i nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to stosunki gruntowo – wodne;
- 7) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m²;
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum
1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe oraz 2 miejsca na lokal mieszkalny.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

§ 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenu U z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizowania nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3m³;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
 - 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 9) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
 - 10) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne

§ 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia

i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14

Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 16

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

Uzasadnienie do uchwały

Nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla tego obszaru funkcji zabudowy 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 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.

Skala 1:500

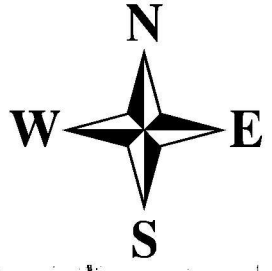
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE DZIAŁKI NR 1258 POŁOŻONEJ W LUBASZU

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Lubasz
Nr..... z dnia.....
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
Z..... Nr..... poz.....



OZNACZENIA:

- • granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- U teren zabudowy usługowej



linia elektroenergetyczna wraz z pasem technologicznym

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ

skala: 1: 10 000



— granica obszaru objętego zmianą planu

A ZASADNICZA

SKALA 1:500

z dnia:22.11.2010.....
DZ:24.07.2010.....
BRG: 4.06-166/2010

