

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Nowej w Lubasz.**

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 dnia 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 położonym w rejonie ulicy Nowej w 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 położonym w rejonie ulicy Nowej w 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 Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubasz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 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 betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **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;
- 7) **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.
- § 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI**:
 - a) podstawowe: teren zieleni izolacyjnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**:
 - a) podstawowe: teren drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- § 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
 - 3) nakaz lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych w formie;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) obiektów garażowo-gospodarczych w postaci zespolonej o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 60 m²,
 - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m²;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 3 m².
- § 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) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
 - 4) nakaz zastosowania 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 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) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenach dróg;
- 8) na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla **terenów mieszkaniowo-usługowych**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 10) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków zakresu prac archeologicznych w związku z prowadzeniem wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, które wymagają prac ziemnych.

§ 8. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania terenów publicznych na obszarze objętym planem.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego oraz jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na każdej działce;
- 2) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku garażowo-gospodarczego na każdej działce;
- 3) maksymalny udział powierzchni przeznaczanej pod funkcję usługową nie może przekraczać 40% łącznej powierzchni zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 0,3;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 9;
- 8) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,5 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym albo jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy,

- d) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- e) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,
- f) dachy skośne, symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
- g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
- h) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni,
- i) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równoległe do ciągów komunikacyjnych,
- j) dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego.

§ 10. Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
- 2) nakaz realizacji pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wykonania niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

§ 11. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednoprzestrzenny z pasem dla ruchu pieszego i kołowego;
- 3) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów** zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 13. 1. 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.

2. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;

3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek budowlanych:

- 1) 800 m² – dla budynku bliźniaczego,
- 2) 1000 m² – dla budynku wolnostojącego;

4. Ustala się minimalną szerokość frontu dla nowych działek budowlanych:

- 1) 20 m – dla budynku bliźniaczego,
- 2) 25 m – dla budynku wolnostojącego

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę oddziaływania linii elektroenergetycznej:

- 1) SN 15 kV po 7.5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii;
- 2) na obszarze strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) w przypadku skablowania i zdemontowania linii elektroenergetycznych przestaje obowiązywać strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej.

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

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 2) dla działek przylegających do terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW** zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów z terenów dróg publicznych;
- 3) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 4) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację pasa technologicznego w liniach rozgraniczających dróg z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną;
- 6) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 8) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 9) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:
 - a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej z usługami: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur: 3 stanowiska postojowe, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 5 stanowisk postojowych, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 3 stanowiska postojowe w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - e) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 5 stanowisk postojowych, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

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

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania 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;
- 4) nakaz odprowadzenia 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;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 9) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 10) nakaz zapewnienia zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 18. 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.

§ 19. 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.

Uzasadnienie do uchwały

Nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Nowej w Lubasz. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla tego obszaru funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 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.

