

Uchwała Nr XV/141/12  
Rady Gminy Lubasz  
z dnia 23 kwietnia 2012 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze  
działki nr 1258 położonej 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami

**Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:**

**§ 1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze

działki nr 1258 położonej w Lubasz, zwaną dalej „planem miejscowym” .

2. Plan miejscowy obejmuje działkę nr ewid. 1258 w Lubasz 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 Lubasz" w skali 1:500, wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lubasz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubasz, 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 Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 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,oraz sytuowanie 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) **sztyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub

przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 4) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 6) **usługach hotelarskich i agroturystycznych** — rozumie się przez to krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz, powierzchni zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynku (mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku lub budowli) do powierzchni terenu.

§ 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 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 b).

§ 5. 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 1 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;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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;
- 10) dopuszczenie zlokalizowania zabudowy w granicy lub odległości mniejszej niż 3 m od działki o nr ewid. 774, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej, lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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 systemu 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 3m<sup>3</sup>;
- 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.** 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 ze zmianami.

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubas § .

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

**Załącznik nr 2** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XV/141/12 z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz.

### ROZSTRZYGNIĘ CIE

w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

Na podstawie 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

stwierdza że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

### UZASADNIENIE

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży w obszarze przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz pod zabudowę mieszkaniową i usługową. W sąsiedztwie terenu objętego planem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren ten leży pomiędzy drogą wojewódzką, a terenami użytkowymi rolniczo. Teren wsi jest uzbrojony w sieci: wodociagową, kanalizacji ściekowej, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia oraz telekomunikacyjną.

**Załącznik nr 3** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XV/141/12 z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz.

### ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz.

Na podstawie 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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Załącznik nr 4** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XV/141/12 z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz.

## ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Lubasz, rozstrzyga co następuje:

**§1.** Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubasz.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno –  
prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także  
właścicieli  
nieruchomości



Uzasadnienie do uchwały

Nr XV/141/12

Rady Gminy Lubasz

z dnia 23 kwietnia 2012 r.

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.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, o czym świadczy załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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.

