

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia 2012 r.

w sprawie **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1260 i 463/19 położonych 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2004 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1260 i 463/19 położonych w Lubasz, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,23 ha, położony na obszarze działek nr 1260 i 463/19, w obrębie Lubasz. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 do uchwały – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1260 i 463/19 położonych w Lubasz, opracowany w skali 1: 500;

2) załącznik Nr 2 do uchwały – rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz,

3) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznik Nr 4 do uchwały – 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) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia symetrycznych połaci dachowych od 30° do 40°;

2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **ekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć prąd, gaz ziemny oraz źródła odnawialne;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

5) **obstudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;

6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;

7) **powierzchni zieleni** – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, pokrytej roślinnością w zagospodarowaniu działki lub terenu, określony w procentach;

- 8) **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;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, oznaczonych na rysunku symbolem **MN/U**;

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym:
 - a) reklam wolnostojących na terenach zabudowy mieszkaniowo usługowej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu.
- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych i reklam o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem pkt 1) ppkt a)
- 4) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN/U**, dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń ze względu na nie występowanie takich przestrzeni na obszarze objętym planem..

§ 8. 1. Na terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 2) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
 - 3) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy 10m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki attykowej;
 - 7) dach płaski lub stromy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 30⁰
 - 8) dla przekryć kafrów i ryzalitów zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 9) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
 - 10) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
 - 11) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy usługowej 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
 - 12) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 11 lit. a;
 - 13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji znajdujących się poza granicami planu;
 - 14) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
 - 15) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych o powierzchni łącznej do 4 m²;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 9

Nie określa się 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, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji nie podejmuje się ustaleń ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MN/U do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniem odprowadzania wód opadowych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem odprowadzania do przydomowej oczyszczalni ścieków lub do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 7) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej ekologicznych źródeł ciepła tj. paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.

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

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 działek nr 1260 i 463/19 położonych w Lubasz. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla tego obszaru funkcji zabudowy mieszkaniowej i 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.

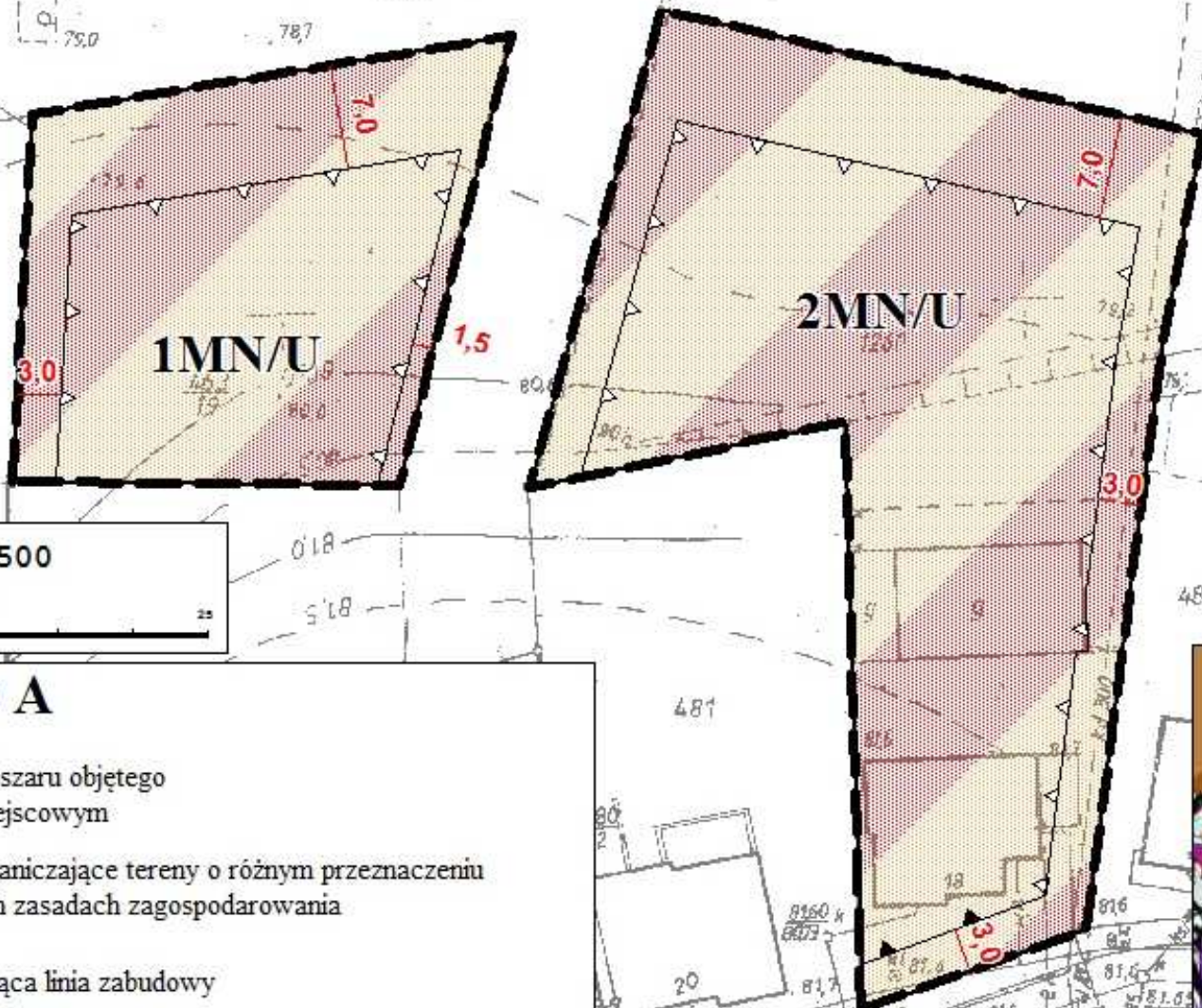
W toku prowadzonej procedury planistycznej ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania, rozpatrzono wnioski, sporządzono projekt planu 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.



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1260 i 463/19 położonych w Lubasz

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Lubasz z dnia 2012 r.



SKALA 1 : 500

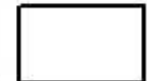
1 cm - 5 m



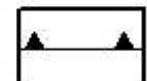
LEGENDA



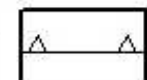
Granica obszaru objętego planem miejscowym



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



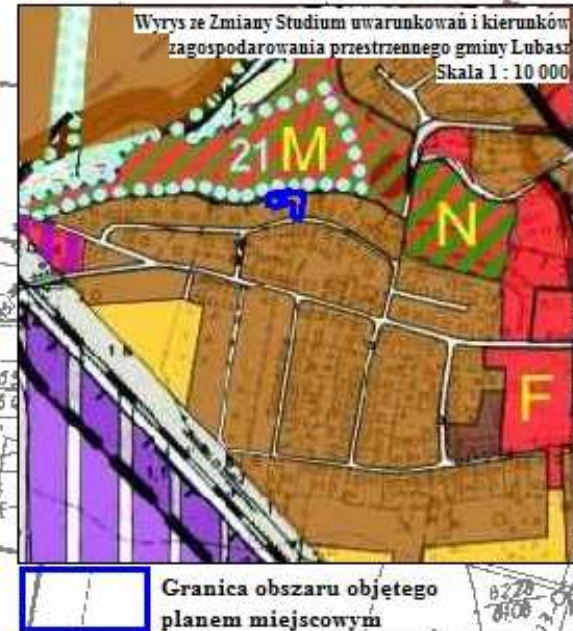
Obowiązująca linia zabudowy



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej



Granica obszaru objętego planem miejscowym