

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej 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 Stajkowskiej 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 Stajkowskiej w Lubasz”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie, iż plan jest zgodny z ustaleniami 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, 2MN, 3MN**:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/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;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U**:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK**:
 - a) podstawowe: teren zieleni krajobrazowej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI**:
 - a) podstawowe: teren zieleni izolacyjnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**:
 - a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) dopuszczalne: urządzenia wodne;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R**:
 - a) podstawowe: tereny rolnicze,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, ścieżki rowerowe i ciągi piesze;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G**:
 - a) podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L**:
 - a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**:
 - a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 11) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - b) dopuszczalne: zieleń izolacyjna.

§ 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 położonych na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **1P/U**, **2P/U**, 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) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie;
- 9) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN** nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenach **1MN/U**, **2MN/U** nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz realizacji zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali na terenach zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi

- 12) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 13) do wytworzenia energii dla celów grzewczych i technologicznych 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, w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i nawarstwień kulturowych objętych ochroną konserwatorską, podczas realizacji inwestycji ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym w pozwoleniu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne, które należy uzyskać przez wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się.

- 1) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 2) nakaz oświetlenia terenu oraz zastosowania trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
- 3) dopuszczenie lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 4) zakaz stosowania reklam w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy – teren obejmuje część działki sąsiedniej położonej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego na każdej działce;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
- 8) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
 - d) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego na każdej działce;
- 2) maksymalny udział powierzchni przeznaczanej pod funkcję usługową nie może przekraczać 40% łącznej powierzchni zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
- 6) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
- 7) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 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 usługowym albo jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny lub usługowy,
 - d) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - e) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: powierzchni zabudowy, 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, czerni lub czerwieni,
 - i) dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

§ 12. Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
- 6) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków produkcyjnych, składów i magazynów – dopuszcza się nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemną i nie więcej niż 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
 - d) dopuszcza się dowolne kształty dachów,
 - e) dla dachów skośnych nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni.

§ 13. Na terenach zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZK**, **2ZK**, **3ZK**, **4ZK**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
- 3) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności;
- 4) nakaz wykonania niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, urządzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5 m od brzegów cieku wodnego.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 5 m;
- 3) nakaz wykonania niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

§ 15. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, ustala się:

- 1) lokalizację cieku wodnego;
- 2) zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli służących regulacji, piętrzeniu i eksploatacji wód;
- 3) nakaz wykonywania prac regulacyjnych i porządkowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 16. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
- 3) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności;
- 4) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 5) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów trwałych użytków zielonych mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 17. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-G, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się:

- 1) klasyfikację:
 - a) dla terenu **KD-G** drogi klasy głównej,
 - b) dla terenów **KD-L** drogi klasy lokalnej,
 - c) dla terenów **KD-D** drogi klasy dojazdowej;
- 2) dla terenu **KD-G**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
 - c) jednostronne lub dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ekranów akustycznych,
 - e) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów i wjazdów z terenu drogi na tereny sąsiednie poza skrzyżowaniem wyznaczonym na rysunku planu,
 - f) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi **1KD-L** i **2KD-L** dopuszcza się lokalizację skrzyżowania o ruchu okrężnym,
 - g) ze względu na nienormatywne parametry terenu, dopuszcza się lokalizację odcinków lub fragmentów pasa drogowego oraz części elementów wyposażenia drogi;
- 3) dla terenów **KD-L**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
 - c) jednostronne lub dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zjazdy i wjazdy z terenów dróg mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) dla terenów **KD-D**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
 - c) jednostronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zjazdy i wjazdy z terenów dróg mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

- f) ze względu na nienormatywne parametry terenu **3KD-D**, dopuszcza się lokalizację odcinków lub fragmentów pasa drogowego oraz części elementów wyposażenia drogi

§ 18. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonym na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych z wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 3) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 4) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 19. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 20. 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 terenów publicznych oraz 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 terenów **MN, MN/U**,
- 2) 900 m² – dla terenów **P/U**.

§ 21. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:

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

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 2) 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;
- 3) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację pasa technologicznego w liniach rozgraniczających dróg z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną;
- 5) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 7) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 8) 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 produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 5 stanowisk postojowych, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- f) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach MN funkcji usługowej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe.

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

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

§ 25. 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.

§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie do uchwały
Nr
Rady Gminy Lubasz
z dniar.

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla tego obszaru m. in. funkcji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjnej 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.



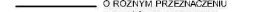
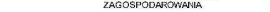













Przeprowadzona została pełna procedura planistyczna zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

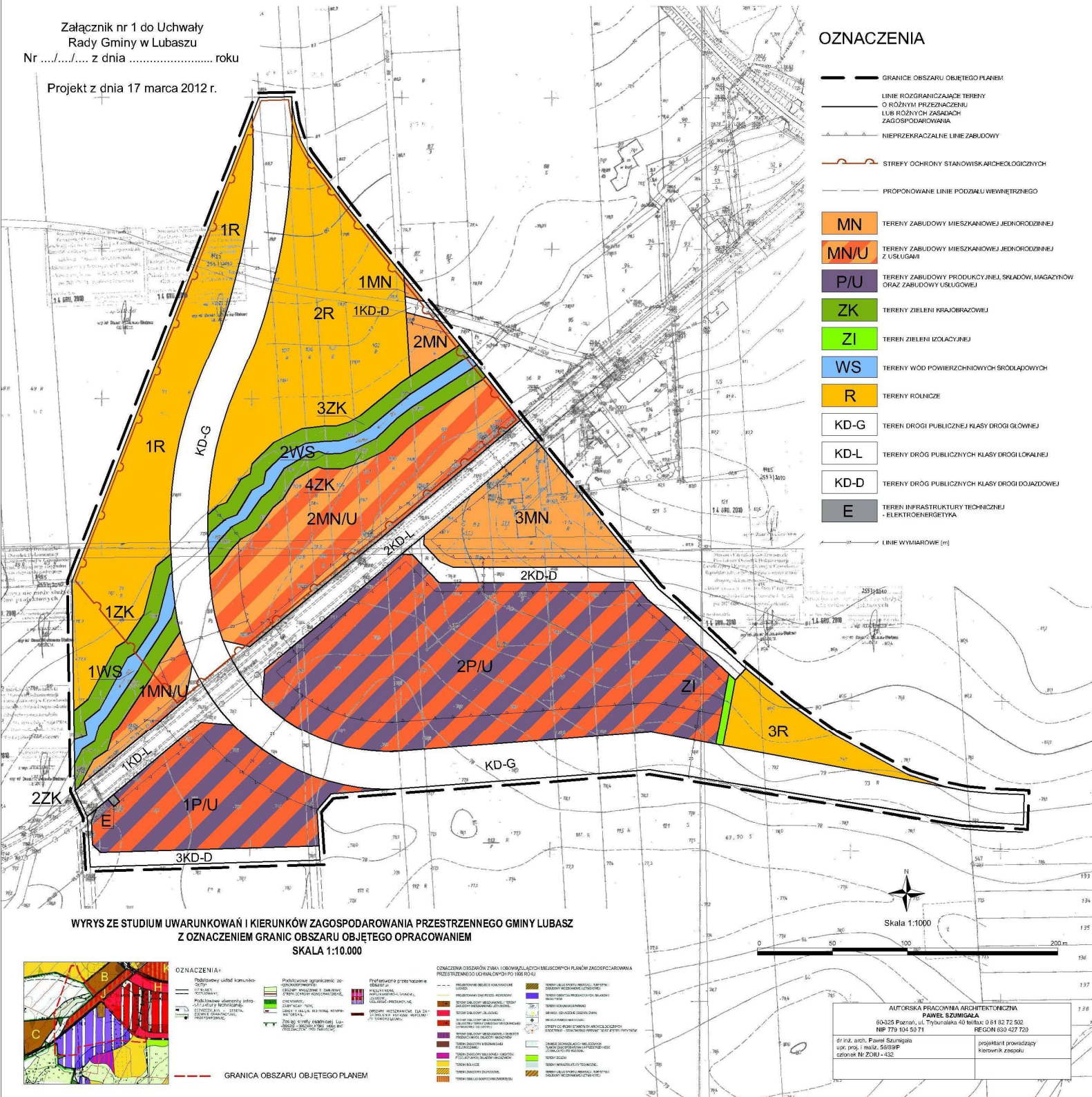
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE POŁOŻONYM W REJONIE ULICY STAJKOWSKIEJ W LUBASZU

Załącznik nr 1 do Uchwały
Rady Gminy w Lubaszu
Nr/..... z dnia roku

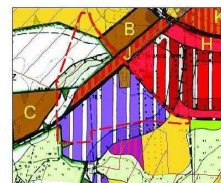
Projekt z dnia 17 marca 2012 r.

OZNACZENIA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  STREFY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  PROPONOWANE LINIE POZIOMY WNIĘTYCH
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
-  MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ Z USŁUGAMI
-  P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
-  ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄPÓWYCH
-  R TERENY ROLNICZE
-  KD-G TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DRUGI GŁÓWNEJ
-  KD-L TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRUGI LOKALNEJ
-  KD-D TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRUGI DOJAZDOWEJ
-  E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  LINIE WYMIAROWE (m)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ
Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
SKALA 1:10.000



- OZNACZENIA:
-  Granice obszaru objętego opracowaniem
 -  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 -  Nieprzekraczalne linie zabudowy
 -  Strefy ochrony stanowisk archeologicznych
 -  Proponowane linie poziomy wniętych
 -  MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 -  P/U Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej
 -  ZK Tereny zieleni krajobrazowej
 -  ZI Tereny zieleni izolacyjnej
 -  WS Tereny wód powierzchniowych śródłapowych
 -  R Tereny rolnicze
 -  KD-G Tereny drogi publicznej klasy drogi głównej
 -  KD-L Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
 -  KD-D Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
 -  E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 -  Linie wymiarowe (m)

- OZNACZENIA:
-  Granice obszaru objętego opracowaniem
 -  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 -  Nieprzekraczalne linie zabudowy
 -  Strefy ochrony stanowisk archeologicznych
 -  Proponowane linie poziomy wniętych
 -  MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 -  P/U Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej
 -  ZK Tereny zieleni krajobrazowej
 -  ZI Tereny zieleni izolacyjnej
 -  WS Tereny wód powierzchniowych śródłapowych
 -  R Tereny rolnicze
 -  KD-G Tereny drogi publicznej klasy drogi głównej
 -  KD-L Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
 -  KD-D Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
 -  E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 -  Linie wymiarowe (m)

- OZNACZENIA:
-  Granice obszaru objętego opracowaniem
 -  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 -  Nieprzekraczalne linie zabudowy
 -  Strefy ochrony stanowisk archeologicznych
 -  Proponowane linie poziomy wniętych
 -  MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 -  P/U Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej
 -  ZK Tereny zieleni krajobrazowej
 -  ZI Tereny zieleni izolacyjnej
 -  WS Tereny wód powierzchniowych śródłapowych
 -  R Tereny rolnicze
 -  KD-G Tereny drogi publicznej klasy drogi głównej
 -  KD-L Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
 -  KD-D Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
 -  E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 -  Linie wymiarowe (m)

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
PAWEŁ SZUMIGAŁA
50-025 Pielonki, ul. Tatarska 40, tel. 82 72 532
NIP 779 104 50 71 REGON 830 427 720
dr inż. arch. Paweł Szumięga
upr. proj. i realiz. 56889P
c.dzieln. Nr ZOUJ-432 projektant prowadzący
kierownik zespołu