

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY LUBASZ**

**z dnia ..... r.**

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi 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 uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi 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 działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi 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 Lubaszcu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszcu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 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 stałe cokołu

dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu z wyjątkiem słupków ogrodzenia;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi większość powyżej 50 % obszaru w obrębie linii rozgraniczających,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 7) **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;
- 8) **szyldzie** – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług;
- 9) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę o następujących wybranych lub łączonych funkcjach: turystycznej, gastronomicznej, hotelowej, hostelowej, pensjonatowej.

**§ 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.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN**:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną oraz zabudowy garażowo-gospodarczej z częścią mieszkalną.
  - 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.

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

- 1) obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury jednorodnych w formie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) wolnostojących reklam,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) dopuszczenie sytuowania szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszczenie sytuowania reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>.
- 8) nakaz stosowania pokryć dachu w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czerni.

**§ 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) że wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, na terenie i poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz zastosowanie 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 gromadzenia i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem 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) że dla terenów **U/MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) że do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne, odnawialne źródła energii;

9) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego i niezewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i nawarstwień kulturowych, podczas realizacji inwestycji ustala się nakaz uzgodnienie z odpowiednimi służbami archeologicznymi zakresu i trybu prowadzenia prac ziemnych .

**§ 8.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Na terenach zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce nr 202/50:
  - a) nie więcej niż jednego budynku usługowego z funkcją mieszkalną,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu,
  - c) dróg wewnętrznych,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację na działce nr 202/51:
  - a) nie więcej niż jednego budynku usługowego z funkcją mieszkalną,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu,
  - c) dróg wewnętrznych,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni dla działki nr 202/50:
  - a) minimalna – 0,10
  - b) maksymalna – 0,30
- 4) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni dla działki nr 202/51:
  - a) minimalna – 0,10
  - b) maksymalna – 0,35

- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki nr 202/50 – 30% powierzchni działki
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki nr 202/51 – 30% powierzchni działki
- 7) parametry projektowanej zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną dla działki nr 202/50:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 13,0 m,
  - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną,
  - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- 8) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu dla działki nr 202/50:
  - a) maksymalna wysokość budynku – nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jako obiekt wolnostojący,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 45 m<sup>2</sup>,
  - d) dachy budynku muszą być dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego z funkcją mieszkalną;
- 9) parametry projektowanej zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną dla działki nr 202/51:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 13,0 m,
  - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną,
  - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- 10) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu dla działki nr 202/51:
  - a) maksymalna wysokość budynku – nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację budynku jako obiekt wolnostojący,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – do 45 m<sup>2</sup>,
  - d) dachy budynku muszą być dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego z funkcją mieszkalną,
- 11) pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz remonty budynków, które zostaną zrealizowane zgodnie z niniejszą uchwałą;

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 90%
- 2) realizację zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych lub rodzimych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 5 m;

- 3) wykonanie niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

**§ 11.** W zakresie 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, nie ustala się ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 12.** 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.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się obowiązek uzgadniania – przed wydaniem pozwolenia na budowę – z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej lub wyższej 50 m npt.

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu dla każdej działki z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 2) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż:
  - jedno miejsce parkingowe dla funkcji mieszkalnej,
  - 4 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej.

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

- 1) odprowadzanie 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;
- 2) odprowadzenie 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;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 5) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

6) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** 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.

**§ 18.** 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.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Skala 1:500

## NA OBSZARZE DZIAŁEK NR 202/50 I 202/51 POŁOŻONYCH W OBREBIE WSI LUBASZ

Gmina : Lubasz

Obręb : Lubasz

Ark.2 działka 202/50,202/51

Załącznik nr 1 do Uchwały

Nr Sekcja: 412.212.094.2

Rady Gminy Lubasz

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
w Czarnkowie

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010, Nr 193, poz.1287 z późn. zm.)

Czarnków, dnia 10 PAŹ. 2012 z up. STANISŁAWY  
**OZNACZENIA**  
mgr inż. Danuta Rybicka-Stodowa  
GEODETA

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
w Czarnkowie

Posiada ona zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 1985

zawileceniomowano pod nr 2179/2012

Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych  
ankow data 10 PAŹ. 2012 z up. STANISŁAWY  
mgr inż. Danuta Rybicka-Stodowa  
GEODETA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

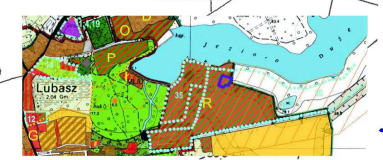
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z FUNKCJĄ MIESZKALNĄ (U/MN)

TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ (ZI)

LINIE WYMIAROWE [m]

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM W SKALI 1:10.000



OZNACZENIA:

- Podstawowy układ komunikacyjny: ISTNIEJĄCY, PROJEKTOWANY
- Podstawowe elementy infrastruktury technicznej: OZYSZCZALNIA - STREFA, ZLEWISZ, ŚMIAWYTAJNE, PRZEPRAWY WODNE
- Podstawowe ograniczenia zabudowlane: OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY, STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, CMENTARZ, ZABYTKOWY PARK, OBIEKTY OBYTU, OCHRONA KONSERWATORSKA, Zasięgi strefy ochronnej Lu - OBSZARY WYŁĄCZONE ZE STREFY PRZEZNACZONEJ POD ZABUDOWĘ

- Preferowane przeznaczenie obszarów: MIESZKALNOE, MIESZKALNO-USŁUGOWE, USŁUGOWO-PRODUKCYJNE, USŁUGOWE
- OBSZARY MIESZKALNOE DLA ZASTOSOWANIA POTRZEBY WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ

- PROJEKTOWANE OBSZARIE KOMUNIKACYJNE LUBASZA
- PROJEKTOWANY CIEPŁY WODOCIEC
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNOEJ / TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO-LEŚNISKOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNOEJ I USŁUGOWEJ / TERENY ZABUDOWY MIESZKALNOEJ I LEŚNISKOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNOEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SŁOŻONYCH WRAZEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNOEJ WIELOLOKOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SŁOŻONYCH WRAZEM
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY OBSZARU GOSPODARWA ZWIERZĘCEJ

OZNACZENIA OBSZARÓW ZMIAN I OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONYCH PO 1965 ROKU

- TERENY USŁUG SPORTU, REKREACJA, TURYSTYKI ZABUDOWY MIESZKALNOEJ I LEŚNISKOWEJ
- TERENY OBIEKTÓW PRZEGLĄDOWYCH, SIKAWOJ I MUSEUMOWYCH
- TERENY KOMBINACJA PARKOWE
- GRANICA I OZNACZENIE OBSZARU ZMIAN
- MIEJSCA PAMIĘCI HISTORYCZNEJ
- STREFY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH I BUDOWEK STANOWISKO WPISANE DO REJESTRU ZABYTKOWYCH
- GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZIELENI
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY USŁUG SPORTU, REKREACJA, TURYSTYKI ZABUDOWY MIESZKALNOEJ I LEŚNISKOWEJ



Skala 1:500



AUTORSKA PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA 202/61 <b>PAWEŁ SZUMIGALA</b> 60-325 Poznań, ul. Trybunalska 40 tel./fax. 0-61 82-72-502 NIP 779 104 50 70 REGON 630 427 720	
dr inż. arch. Paweł Szumigala upr. proj. i realiz. 56/89/Pw, 71/90/Pw członek Nr ZOJL - 432	202/62 projektant prowadzący kierownik zespołu
inż. arch. kraj. Natalia Moskaliak	202/63 opracowanie graficzne