

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chrobrego, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chrobrego, w obrębie wsi Lubasz, zwany 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 „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chrobrego, 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 Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 4) załącznik Nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu 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 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 przeznaczenie, ustalone w planie jako dominujące na danym terenie 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 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: handlowej, usługowej, gastronomicznej.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

- § 3. Na obszarze objętym planem, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszczalne: funkcja gastronomiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu, stanowiska targowiskowe.
- § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) obowiązek sytuowania budynku zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
 - 3) lokalizowanie obiektów małej architektury realizowane wg jednorodnego wzoru;
 - 4) lokalizowanie obiektów stanowisk targowiskowych realizowane wg jednorodnego wzoru;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 6) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących reklam;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem stanowisk targowiskowych i urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 - 7) dopuszczenie sytuowania 2 szyldów o maksymalnej sumarycznej powierzchni 2 m²;
 - 8) dopuszczenie sytuowania 2 reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynku przy czym ich powierzchnia sumaryczna nie może przekraczać 3 m²;
 - 9) nakaz stosowania pokryć dachu budynku ceramicznych lub cementowych lub materiału imitującego te pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu;
 - 10) nakaz stosowania na elewacjach budynku materiałów tradycyjnych, cegła, tynk, stal, aluminium, drewno.

- § 5.** 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 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 gromadzenia 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
 - 7) że do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne, odnawialne źródła energii.
- § 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się nakaz uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków, inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prowadzenia prac ziemnych, celem ustalenia konieczności prowadzenia badań archeologicznych, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
- § 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) nakaz oświetlania terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia terenu;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania stanowisk targowiskowych;
- § 8.** Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku usługowego;
 - b) dróg wewnętrznych;
 - c) miejsc postojowych;
 - d) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
 - e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) stanowisk targowiskowych.
 - 2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni

terenu U:

- a) minimalna – 0,15;
 - b) maksymalna – 0,20.
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni terenu U.
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
 - 5) parametry projektowanej zabudowy usługowej: z wyłączeniem stanowisk targowiskowych
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 13,0 m;
 - b) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację nadziemną;
 - c) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni.
 - 6) parametry projektowanych stanowisk targowiskowych
 - a) maksymalna wysokość stanowiska – nie więcej niż 4,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu poziomego stanowiska do 6,0 m².
 - 7) pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz remonty budynku, które zostaną zrealizowane zgodnie z niniejszą uchwałą.
- § 9. 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, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony zasobów wód podziemnych (OWO) zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 10. 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.
- § 11. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do terenu U z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
 - 2) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na terenie U pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż:
 - a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 30 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
 - b) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 30 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

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

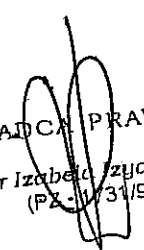
- 1) obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach 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.

§ 14. 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

§ 15. 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.

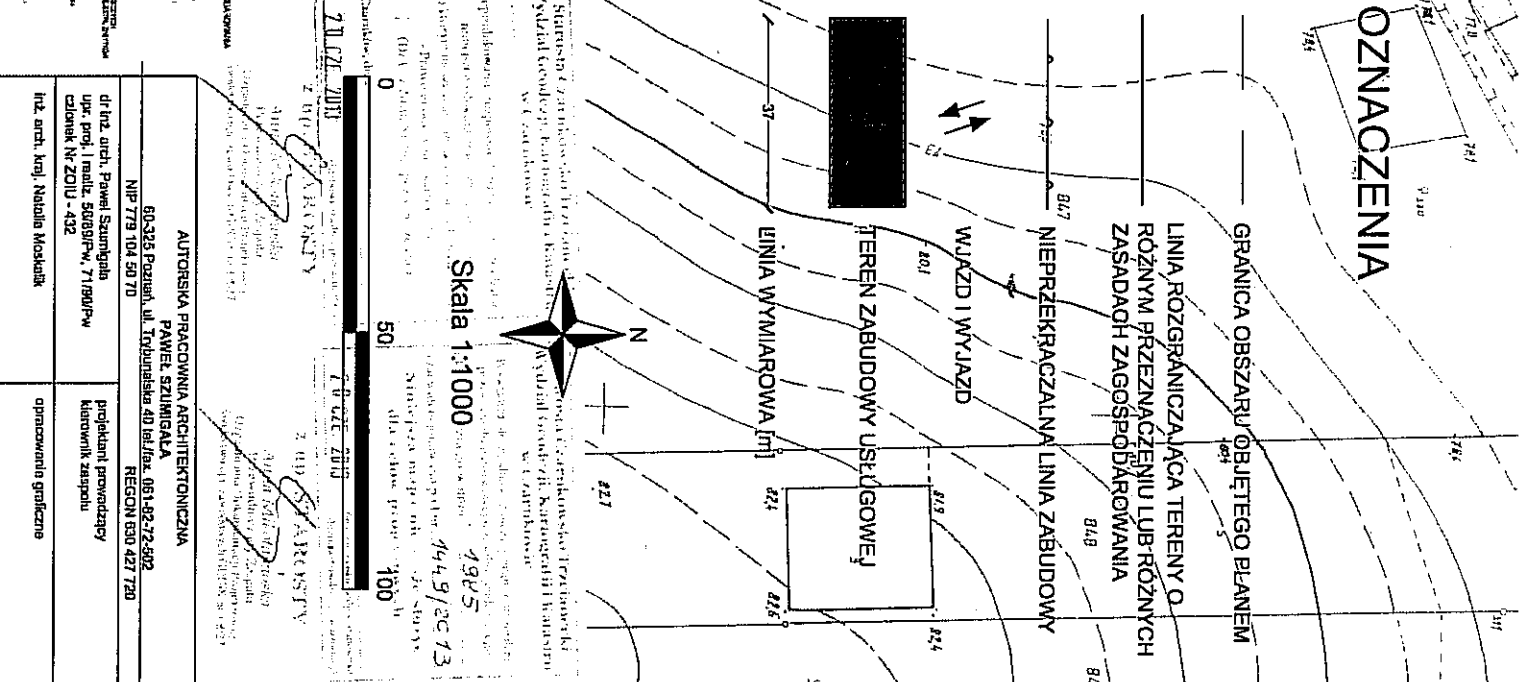
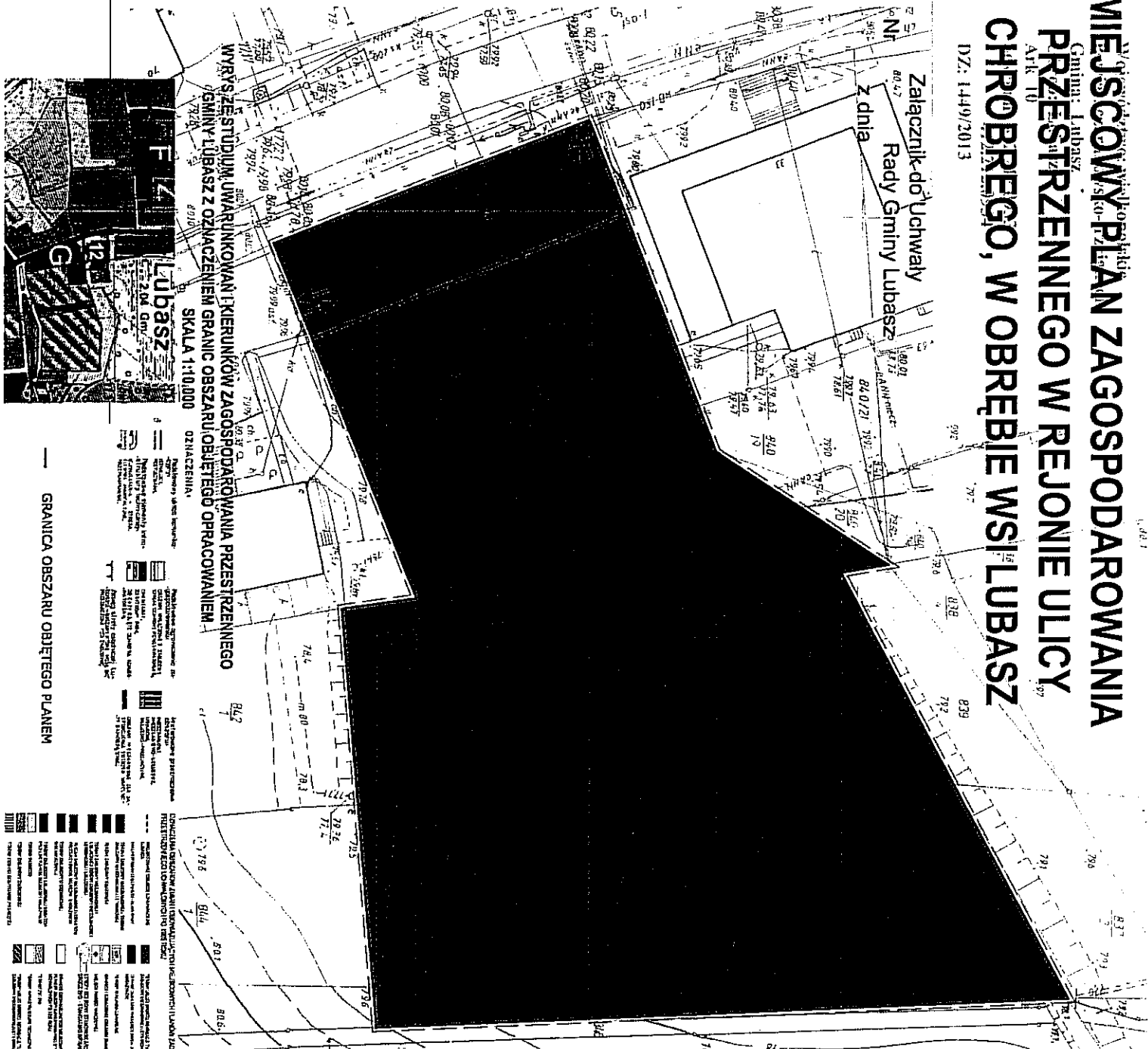
§ 16. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


RADCA PRAWNY
mgr Izabela Jzydorczak
(PZ-1/31/99)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY CHROBRĘGO, W OBRĘBIE WSI LUBASZ

DZ. 1449/2013

Załącznik do Uchwały
 Rady Gminy Lubasz



WYKRES ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY LUBASZ Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO OPACOWANIEM

SKALA 1:10,000

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZĘDKOWALNA LINIA ZABUDOWY
- WĄZKI I WYJAZDY
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- LINIA WYMIAROWA [m]



Skala 1:1000

1985
4449/2013
100

| | |
|---|--|
| AUTORSKA PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA PAWEŁ SZALINGAŁA | |
| ul. gen. P. Piłsudskiego 40 tel./fax. 061-92-72-802 NIP 779 104 50 70 REGON 630 427 720 | |
| dr inż. arch. Paweł Szalینگała upr. prof. i realiz. 50639/Pw, 7190/Pw członek Nr 2010 - 432 | projektant prowadzący kierownik zespołu |
| inż. arch. Krzys. Natalia Moskalka | opracowanie graficzne |

Uzasadnienie do uchwały
Nr
Rady Gminy Lubasz
z dnia 2013 r

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chrobrego w obrębie wsi Lubasz. Przedmiotem uchwalenia zmiany 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.