

## UCHWAŁA NR .....

## RADY GMINY LUBASZ

z dnia ..... r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 1098/51 i części działki 1099/1 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 działki nr 1098/51 i części działki 1099/1 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 działki nr 1098/51 i części działki 1099/1 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 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 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) **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;

§ 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 symbolem U:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej o funkcji turystyczno-hotelowej,
  - b) dopuszczalne: funkcja administracyjna, gastronomiczna, rekreacyjna, a także sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) nakaz lokalizowania obiektów małej architektury jednorodnych w formie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji 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) 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>.

**§ 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, 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) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) że dla terenów **U** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi
- 9) do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne, odnawialne źródła energii;
- 10) że realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.

**§ 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) nakaz oświetlania terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 3) zakaz stosowania reklam w liniach rozgraniczających teren ciągu pieszo-jezdnego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej nr 1098/51 i części działki 1099/1:
  - 1.a) jednego budynku usługowego,

- 1.b) dróg wewnętrznych,
- 1.c) miejsc postojowych,
- 1.d) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- 1.e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
- 1.f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni dla działki budowlanej nr 1098/51 i części działki 1099/1:
  - a) minimalna – 0,25
  - b) maksymalna – 0,40
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej nr 1098/51 i części działki 1099/1 – 30% powierzchni działki
- 4) parametry projektowanej zabudowy usługowej dla działki budowlanej nr 1098/51 i części działki 1099/1:
  - 4.a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 15,0 m.
  - 4.b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze
  - 4.c) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną.
  - 4.d) nakaz stosowania pokryć elewacji w barwach pastelowych, ciepłych i jasnych: w kolorach bieli, żółci, beżu a dachów w kolorach: grafirowym, brązowym, czerwonym, ceglastym
  - 4.e) dachy spadziste o katach nachylenia od 25 – 45 stopni.
  - 4.f) na kondygnacji poddasza dopuszcza się realizację tarasu rekreacyjnego z lekkim zadaszeniem.
- 5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) ustala się rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego.

**§ 10.** 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.

**§ 11.** 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.

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

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki 1098/51 i części działki 1099/1;
- 2) 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) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:

3.a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, urzędów i administracji: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

3.b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 30 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

3.c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

3.d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 30 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

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

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy;
- 2) że w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nastąpi ich przebudowa w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) 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;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 7) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 8) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** 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

**§ 16.** 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.

**§ 17.** 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 NA OBSZARZE DZIAŁKI NR 1098/51 I CZĘŚCI DZIAŁKI NR 1099/1

## POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI LUBASZ

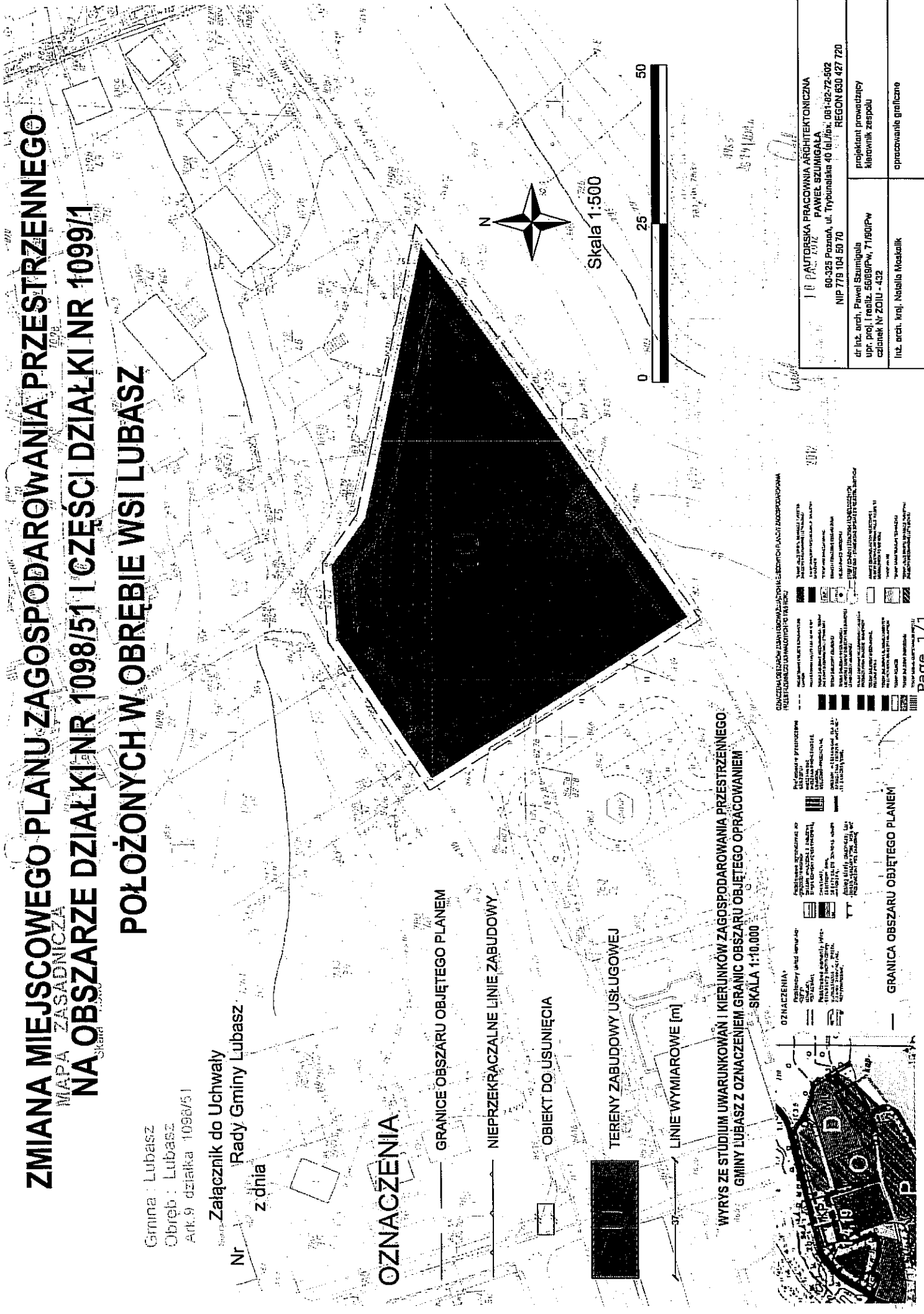
Gmina : Lubasz  
Obręb : Lubasz  
Ark.9 działka 1098/51

Nr Złącznik do Uchwały  
Rady Gminy Lubasz  
z dnia

### OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIENAPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKT DO USUNIĘCIA
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- LINIE WYMIAROWE [m]

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



**LEGENDA**

**OZNACZENIA**

Granice obszaru objętego planem

Linie nienaprzekraczalne zabudowy

Tereny zabudowy usługowej

Linie wymiarowe

Obiekt do usunięcia

Granica obszaru objętego opracowaniem

<b>PAUTORSKA PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA</b> <b>PAWEŁ SZUMIGAŁA</b> 80-325 Poznań, ul. Trybunalska 40 (tel/fax: 061-82-72-502) NIP 779 104 60 70 REGON 630 427 720	
dr inż. arch. Paweł Szumigala UPK, POK, I reżal. 56/09/PP, 7/190/PP członek Nr 20/II - 432	projektant prowadzący kierownik zespołu
inż. arch. Krzysztof Natalia Miodalik	opracowanie graficzne