

UCHWAŁA NR/...../14
RADY GMINY LUBASZ
z dnia 2014 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działki nr 102/15 położonej w obrębie wsi Dębe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zmianami)

Rada Gminy Lubasz,
uchwała, co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działki 102/15 położonej w obrębie wsi Dębe, 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 na obszarze części działki nr 102/15 położonej w obrębie wsi Dębe, 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 ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
- 3) Teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

§ 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) 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 2 szyldów o maksymalnej sumarycznej powierzchni 2 m²;
- ⁷⁾ dopuszczenie sytuowania 2 reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynku przy czym ich powierzchnia sumaryczna nie może przekraczać 3 m²;
- 8) nakaz stosowania pokryć dachu budynku ceramicznych lub cementowych lub materiału imitującego te pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu;
- 9) 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, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 selektywnego 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 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 MN/U należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, 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) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.

§ 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. Nie ustala się wymagań w zakresie wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wolnostojąca;
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce
 - b) jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkaniowo – usługowego na działce,
 - c) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
 - d) dojazd i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - e) małej architektury i oświetlenia terenu,
- 3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 1,2;
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,30;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równoległe do ciągów komunikacyjnych;
- 4) zasady i warunki zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,5 m;
 - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - c) wysokość zabudowy budynku garażowo-gospodarczego do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemne w tym

- d) poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,
- d) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym albo jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy,
- e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- f) w przypadku realizacji budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego do 50 m²,
- h) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
- i) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
- j) zakaz stosowania dachów płaskich;
- k) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- l) zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
- m) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorze naturalnej ceramiki,
- n) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce;
 - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce;
 - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 1,2;
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0,30;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
 - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równoległe do ciągów komunikacyjnych;
- 4) zasady i warunki zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,5 m;
 - b) wysokość zabudowy budynku garażowo-gospodarczego do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m;
 - c) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, albo jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny;

- d) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą;
- e) w przypadku realizacji budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej;
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego do 50 m² ;
- g) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni;
- h) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;
- i) zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim;
- j) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorze naturalnej ceramiki;
- k) dachy obiektów garażowo-gospodarczych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego.

§ 10. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDW, ustala się:

- 1) układ przestrzenny drogi - jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10m i zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) dopuszczenie nasadzenia szpalerów drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 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.

§ 13. Nie wyznacza 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.

§ 14. 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.

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

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej z zachowaniem ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu.
- 2) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej : 2 stanowiska postojowe;
- b) dla obiektów usługowych wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny w zależności od programu funkcjonalnego nakazuje się zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur - 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych; w przypadku powierzchni użytkowej obiektów handlowych - 30 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych; na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych - 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych oraz powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej - 30 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

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

- 1) obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości i obowiązek wywozu tych nieczystości 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.

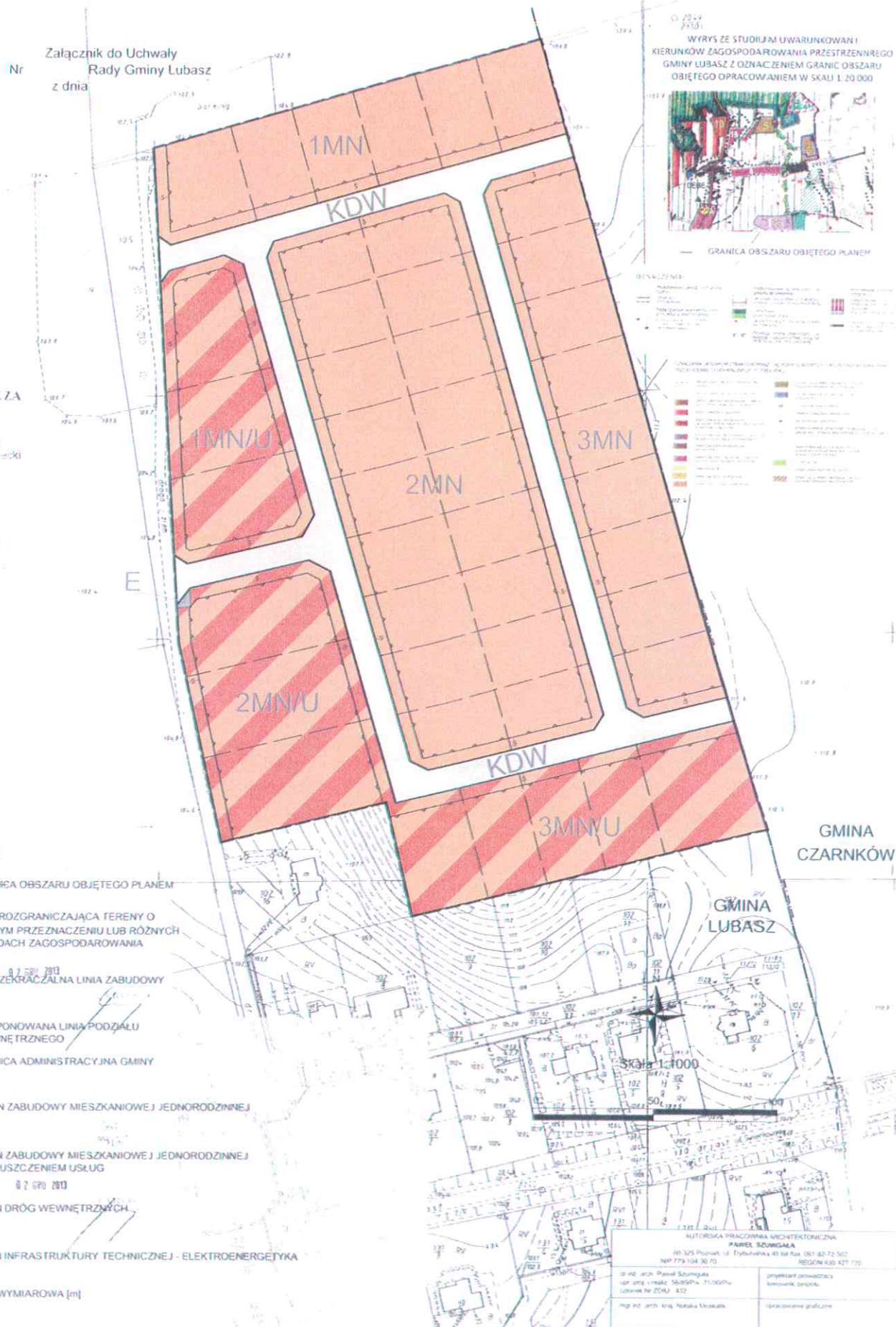
§ 18. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

§ 19. 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.

§ 20. 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE CZĘŚCI DZIAŁKI NR 102/15 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE WSI DĘBE





ul. Bolesława Chrobrego 37, 64-720 Lubasz

tel. +48 (67) 255 60 12; fax: (67) 255 64 62; e-mail: lubasz@wzokiss.pl

Urząd Gminy w Lubaszu

Mapa punktów adresowych

