

Uchwała Nr ... / ... /2014
Rady Gminy Lubasz
z dnia 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 588/2
położonej w obrębie wsi Lubasz.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki 588/2, zwanym dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w §2 pkt 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

§ 2. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających drogi lub jezdni, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w dowolnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być lub jest wymagany;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z § 2 pkt 1;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany negatywnie wpływające na środowisko oraz powodujące przekroczenia standardów określonych w przepisach prawa, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Lubasz, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, taką jak usługi handlu, hotelarstwa, gastronomii, bankowości, usług zdrowia lub kultury i oświaty, pocztowe, inne administracyjne lub usługi kosmetyczne, fryzjerskie, krawieckie.

§ 4. 1. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Lubasz Nr XXIX/293/13 z dnia 9 grudnia 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 588/2 położonej w obrębie wsi Lubasz.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **0,2133 ha**, położony w granicach wsi Lubasz, w obrębie geodezyjnym Lubasz i obejmujący działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 558/2.

3. Obszar objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 127 – Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
 - b) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.
- 3) na terenie wymienionym pkt. 1 lit. a dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, określone w §3 pkt. 6, z zastrzeżeniem iż powierzchnia zabudowy związana z funkcją usług będzie realizowana w ramach jednej kondygnacji budynku i nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych.
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację wolnostojących nośników reklamowych, na ogrodzeniach lub na ścianach budynków o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 10,0 m²;
 - b) ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, w tym zabudowy istniejącej, odnoszące się do wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o 15% wartości określonych w planie.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenów objętych planem musi uwzględniać położenie w obszarze o wysokich zasobach wód podziemnych oraz musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- 3) obowiązek gromadzenia oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) zakazuje się gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego.
- 5) za terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **1U** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowe i usługowe, określonych w przepisach prawa.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwym organem ochrony zabytków, na które należy uzyskać pozwolenie na przeprowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolno stojącego;
- 3) lokalizację jednego budynku garażowego wolno stojącego;
- 4) lokalizację jednego budynku gospodarczego wolno stojącego;
- 5) powierzchnie zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,2,
 - b) maksymalna – 0,6.
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9,00 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku garażowego, nie więcej niż 6,00 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne,
 - c) budynku gospodarczego nie więcej niż 6,00 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne,
- 9) dachy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych,
 - b) dla budynku garażowego – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych,

- c) dla budynku gospodarczego - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° , ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych.
- 10) możliwość lokalizacji budynku garażowego i gospodarczego w granicy zgodnie z przepisami prawa.

§ 11. W zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku usługowego, wolno stojącego związanego z handlem lub ogólnym zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 2) lokalizację jednego budynku garażowego, wolno stojącego;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,3,
 - b) maksymalna – 0,8,
- 6) wysokość
 - a) budynku usługowego – nie więcej niż **9,00 m** i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku garażowego – nie więcej niż **6,00 m** i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne,
- 7) dachy:
 - a) dla budynku usługowego - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° ; ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych,
 - b) dla budynku garażowego - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° ; ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych.
- 8) możliwość lokalizacji budynku garażowego w granicy zgodnie z przepisami prawa.

§ 12. 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 podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) dopuszcza się skablowanie, przeniesienie lub usunięcie linii elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z drogi wojewódzkiej za pomocą istniejącego zjazdu, przy czym inwestor jest zobowiązany do uzgodnienia z zarządcą drogi, którą będzie odbywał się dojazd do miejsca inwestycji, warunków korzystania z niej zarówno podczas budowy jak i funkcjonowania inwestycji;
- 2) obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1U** poprzez teren oznaczony symbolem **1MN**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie na terenie **1MN** w obrębie działki stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe;
- 5) zapewnienie na terenie **1U** w obrębie działki stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych;
- 6) zapewnienie na terenie **1U** w obrębie działki stanowisk postojowych dla rowerów, w liczbie nie mniejszej niż 3 stanowisk.

§ 16. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę pitną sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na ternach **1MN i 1U**.
- 4) przy ogrzewaniu budynków zaleca się zastosować źródła energii charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

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

§ 18. Z dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały traci moc w części objętej niniejszym miejscowym planem, uchwała Nr XIX/252/05 Rady Gminy w Lubaszu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 2 września 2005 r., Nr 135 poz. 3780).

§ 19. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: ... %.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



ul. Bolesława Chrobrego 37, 64-720 Lubasz

tel. +48 (071) 255 60 12, fax: (071) 255 64 62, e-mail: lubasz@wolkis.pl

Urząd Gminy w Lubaszu

Mapa punktów adresowych

