

**UCHWAŁA NR .....\*-**

**RADY GMINY LUBASZ**

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

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubasz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 roku, poz. 446 ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami ),

Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w 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 Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubasz 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 obiektów budowlanych 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 symbolami **1UT/ZR, 2UT/ZR, 3UT/ZR**:
  - a) podstawowe: tereny usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej
  - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW , 2KDW**:
  - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i oświetlenie.

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

- 1) nakaz sytuowania nowych 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, czyli według podobnego wzoru;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania projektowanej i istniejącej zabudowy 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 1 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszczenie sytuowania reklam wyłącznie na elewacjach budynków przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 2 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 regulaminem utrzymania czystości na terenie Gminy Lubasz 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 1UT/ZR, 2UT/ZR, 3UT/ZR 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.

**§ 7.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 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 lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 3) zakaz stosowania reklam w liniach rozgraniczających teren dróg wewnętrznych.

**§ 9.** Na terenach usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT/ZR**, **2UT/ZR**, **3UT/ZR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów:
  - a) domów letniskowych,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,40;
  - b) maksymalna – 0,60;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się parametry projektowanej zabudowy rekreacyjnej:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy rekreacyjnej do 6,5 m;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednym domkiem letniskowym **75,00 m<sup>2</sup>**;
  - c) nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną plus poddasze użytkowe;
  - d) nakaz stosowania drewnianych pokryć elewacji;
  - e) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 45°;
  - f) pokrycie dachu: blacho-dachówka lub gonty: drewniane, bitumiczne, blaszane, lub bitumiczna, falista płyta dachowa typu Onduline;
- 5) dopuszcza się remonty istniejących budynków oraz zmianę ich przeznaczenia na cele socjalne, sanitarne, gospodarcze i infrastruktury technicznej.
- 6) dla 1UT/ZR obowiązuje dotychczasowe przeznaczenie: pole namiotowe i nie obowiązują ustalenia z punktów 1) a), 1) b), 2), 4) i 5).

**§ 10.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednojezdniowy;
- 3) jednostronne lub dwustronne chodniki, z dopuszczeniem przekroju drogi w układzie

jednoprzestrzennym;

- 4) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zjazdy i wjazdy z terenu drogi mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**§ 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, 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.

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

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 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 terenie pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż: 1 stanowisko postojowe na 1 domek letniskowy;

**§ 15.** 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 kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 gminnej sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 8) 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.

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY GMINY LUBASZ  
Z DNIA .....

**Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubasz.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami)

**Rada Gminy Lubasz**

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubasz z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz

**UZASADNIENIE**

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubasz** jest w zasięgu obszarów przeznaczonych pod usługi sportu, rekreacji, turystyki i zabudowy letniskowej. .

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY GMINY LUBASZ  
Z DNIA .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubaszu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami)

**Rada Gminy Lubasz  
rozstrzyga, co następuje:**

**§1.** Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubaszu**, obejmują realizację następujących dróg publicznych oraz sieci w tych drogach:

- a) droga publiczna uzupełniająca system istniejących dróg w sąsiedztwie  
- pas drogowy szer. 10,00 m, L ≈ 400, 0 m
- b) sieci wodociągowej Ø 100 mm – L ≈ 400,0 m,
- c) sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø 200 mm – L ≈ 400,0 m,
- d) sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø 110 mm - L ≈ 1000,0 m,
- e) przepompowni ścieków komunalnych – kpl. 2,

**§2.1.** Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej gminy Lubasz.



### ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubasz**.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zmianami).

Rada Gminy Lubasz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubasz** w okresie jego wyłożenia do publicznego wniesiono 6 uwag.

2. Uwzględniono jedną uwagę w całości i jedną uwagę w części. Dokonano w związku z tym odpowiednich korekt w projekcie planu.

3. Lista uwag, które nie zostały uwzględnione:

- 1) – „ § 4 pkt 1 lit. A – dodać słowo usługi małej gastronomii oraz wynajmu nieruchomości” - **uwagi nie uwzględniono** ponieważ takie zapisy byłyby niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Gminy Lubasz, w którym dla przedmiotowego obszaru nie określono funkcji usługowej.
- 2) „ - § 5 pkt 6 i 7 – sprawy związane z wielkością umiejscowionych reklam reguluje regulamin ośrodka, a nie plan zagospodarowania przestrzennego „ – **uwagi nie uwzględniono** ponieważ w planie określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego sytuowanie oraz wielkości szyldów i reklam.
- 3) „ - § 6 pkt 9 – do czasu podłączenia instalacji gazowej można stosować ogrzewanie na paliwo stałe „ – **uwagi nie uwzględniono** ponieważ zapisy zawarte w projekcie planu umożliwiają stosowanie paliw stałych i nie ma potrzeby zmieniać tego zapisu.
- 4) „ - § 9 pkt 4 lit d elewacja mieszana może być do uzgodnienia indywidualnego z gminą” –**uwagi nie uwzględniona** ponieważ w planie nie można stosować zapisów umożliwiających późniejsze uzgodnienia dotyczące zagospodarowania terenu czy też zabudowy.
- 5) „ - § 17 zapis poprawny – Ustala się opłatę adiacencką zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia (...)” – **uwagi nie uwzględniono** ponieważ w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie do uchwały  
Nr  
Rady Gminy Lubasz  
z dnia

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **na obszarze ośrodka wypoczynkowego nad Jeziorem Dużym w Lubasz.**

Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla tego obszaru funkcji usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej 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.