

- projekt -

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki
649/2 położonej w Lubaszu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **na obszarze działki 649/2 położonej w Lubaszu**, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubasz, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Lubasz z dnia 13 września 2007 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki 649/2 położonej w Lubaszu, opracowany w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10° .

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony symbolem **UO**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) nakaz lokalizacji nowej zabudowy w ustalonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy z działką o nr ewid. 649/1 lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ochronę ziemi przez zorganizowany, selektywny system odbioru odpadów zgodnie z przepisami o odrębnych;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 6) dla terenu **UO** nakaz zachowania, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) dla terenu **MN** nakaz zachowania, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz zachowania bryły budynku dawnej szkoły przy ul. Podgórnjej 7 znajdującej się w Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z ceglanyimi elewacjami, stromym dachem, kompozycją elewacji frontowej, wielkością otworów okiennych i drzwiowych podziałów stolarki oraz ceglastego koloru pokrycia dachowego;
- 2) w przypadku wznoszenia nowej zabudowy w obrębie działki winna ona posiadać usytuowanie, gabaryty, proporcje i wygląd nawiązujący do cech architektury lokalnej oraz uwzględniać sąsiedztwo obiektów historycznych.

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

§ 8. Na terenie zabudowy usług oświaty, oznaczonym symbolem **UO** ustala się, z uwzględnieniem § 6:

- 1) lokalizację budynków usługowych związanych z usługami oświaty, sportem, rekreacją oraz rehabilitacją;
- 2) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych nie większą niż 10 m do najwyższego punktu dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- b) dla budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) dostęp do działek budowlanych z drogi publicznej – ulicy Podgórnej znajdującej się poza obszarem opracowania.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych wolnostojących lub stanowiących jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 10 m do najwyższego punktu dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia, przy czym wysokość poziomu parteru nie większa niż 0,5 m od poziomu terenu,
 - b) dla budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 5 m do najwyższego punktu dachu i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków gospodarczo - garażowych;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) dostęp do działek budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t..

§ 13.1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej:

- 1) dla terenu UO – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla terenu MN - 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie.
2. Nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 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.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
.....
Rady Gminy Lubasz
z dnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami)
Rada Gminy Lubasz

nie rozstrzyga

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki 649/2 położonej w Lubaszu - ze względu na brak nieuwzględnionych uwag do projektu ww. planu.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Lubasz
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz, rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki 649/2 położonej w Lubaszu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubasz.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR2017

RADY GMINY LUBASZ

z dnia 2017 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki 649/2 położonej w Lubasz**

Uchwałą Nr XXII/183/16 z dnia 15 września 2016 r. Rada Gminy Lubasz przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **na obszarze działki 649/2 położonej w Lubasz**.

Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni około 1900 m².

W granicach opracowania znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń objętą planem w sposób czytelny i przejrzysty. Wzięto także pod uwagę ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, po uzyskaniu uzgodnień i opinii - projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają potencjalnie możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - jednak wyłącznie w formie, w jakiej zostały one opracowane na potrzeby

obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a więc nie odpowiadające wymaganiom stawianym tym opracowaniom przez przepisy art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sytuowanie nowej zabudowy dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Są to tereny spełniające wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niewielki obszar opracowania nie pozwolił na:

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- projektowanie rozwiązań umożliwiających wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wnioskami wynikającymi z: „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY LUBASZ” przyjętej uchwałą nr XXIV/219/16 Rady Gminy Lubasz z dnia 15 grudnia 2016 roku.

W toku procedury planistycznej Wójt Gminy Lubasz uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

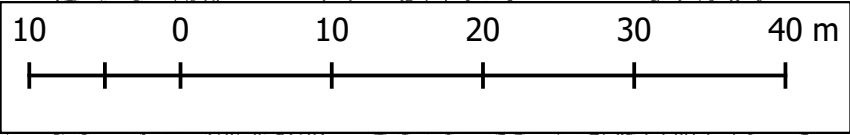
Wójt Gminy Lubasz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Gminy Lubasz projekt uchwały z załącznikami:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki 649/2 położonej w Lubasz, opracowany w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

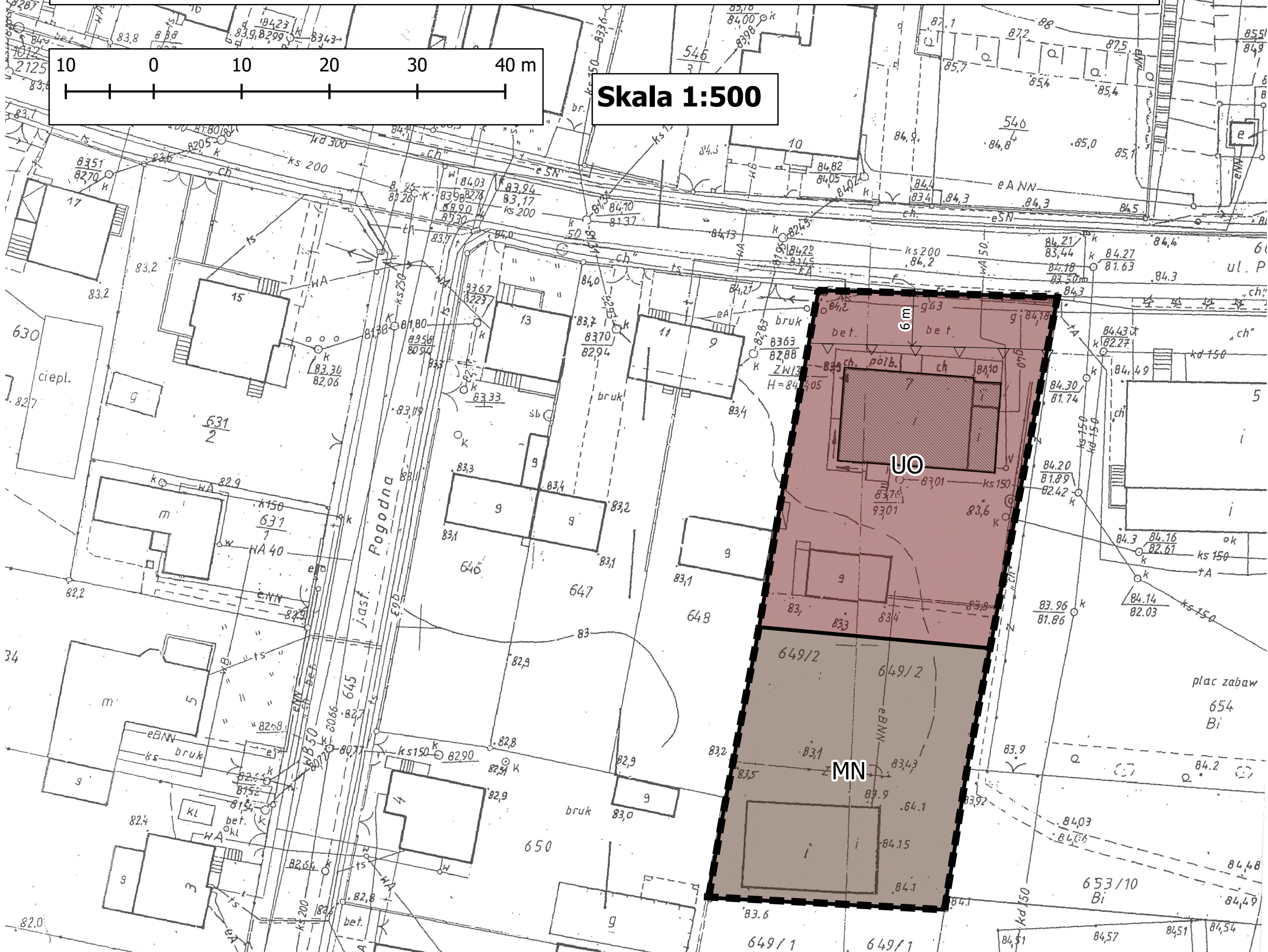
Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki 649/2 położonej w Lubasz



Skala 1:500



Legenda:

- granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- UO - teren zabudowy usług oświaty
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ 1:10 000



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ / TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LETNISKOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ / TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LETNISKOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala : 1: 500

sekcja: 412.212.084.2
412.212.093.1

Województwo : wielkopolskie
Powiat : czarnkowsko - trzcianecki
Jednostka ewidencyjna : 300205_2 LUBASZ
Obręb : 0009 LUBASZ
Ark : 7

Działka : 653/10 , 654
Pow : 0,0783 , 0,2583
Kw :

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich 1965-4
Układ współrzędnych wysokości Kronsztadt
Data opracowania mapy 04.04.2016
GK.6640.535.2016

nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w inst. branżowych.

USŁUGI GEODEZYJNE Jarosław Wiało
Jarosław Wiało
64-720 LUBASZ, ul. Zielona 38
tel 608 875 901
NIP 763-121-47-31
GEODETA UPRAWNIONY
Świadectwo - S.G.K. Nr 18507
64-720 LUBASZ