

UCHWAŁA NR III/24/06
RADY GMINY W LUBASZU
z dnia 28 grudnia 2006r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego w Lubaszu**

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006r Nr 17, poz. 128) 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 i z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r Nr 45 poz. 319), Rada Gminy w Lubaszu uchwała co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego w Lubaszu, wywołanego uchwałą nr XXII/285/05 Rady Gminy w Lubaszu z dnia 15 listopada 2005r, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, zwanego dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ośrodka wypoczynkowego w Lubaszu”, opracowany w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 4) **powierzchni zieleni** – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego pokrytego zadrzewieniami i zakrzewieniami w zagospodarowaniu działki lub terenu, określony w procentach;
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **terenie rekreacji indywidualnej** - należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się lokalizację na jednej działce jednego budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Lubaszu;

10) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 5) granice podziału nieruchomości;

2. Orientacyjna lokalizacja budynku rekreacji indywidualnej oznaczona graficznie na rysunku ma charakter informacyjny lub stanowią postulowany elementy zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku symbolem **ZR**;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem **ZL**
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem **KDW**.

§ 5

1. W zakresie sytuowania budynków i charakteru architektonicznego nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszczalne powierzchnie zabudowy,

maksymalne wysokości budynków, jednakowe kształtowanie dachów w granicach danego terenu, zgodnie z zapisami w planie.

2. Zakazuje się lokalizowania reklam, szyldów za wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z działalnością ośrodka wypoczynkowego.

§ 6

1. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się na terenach, o których mowa w § 4 pkt 1 dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania zieleni przez:
 - 1) projektowanie nasadzeń drzew i krzewów z uwzględnieniem gatunków zimozielonych;
 - 2) zagospodarowanie zadrzewieniami i zakrzewieniami terenów wolnych od utwardzenia;
 - 3) zachowanie minimalnej powierzchni zieleni na terenach **ZR** zgodnie z wskaźnikami określonymi w § 9 ust 1 pkt. 3.
3. Ustala się dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego stosowanie zabezpieczeń przed infiltracją zanieczyszczeń z ścieków deszczowych do środowiska gruntowo-wodnego.
4. Ustala się segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenia oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl przepisów odrębnych.

§ 8

Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 9

1. Dla terenów terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych w planie symbolami **1ZR**, **2ZR**, **3ZR**, **4ZR**, **5ZR**, **6ZR**, **7ZR** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - 1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w planie;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy- 70m^2 ;
 - 3) minimalna powierzchnia zieleni - 60% powierzchni działki;
 - 4) maksymalna wysokość budynku – 7,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 5) stosowanie dachów stromych o ujednoczonych spadkach dla wszystkich elementów połaci dachu, przy zachowaniu kąta połaci dachowej od 30^0 do 45^0 ;
 - 6) ogrodzenie ażurowe odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem, odsunięte od linii rozgraniczającej o min. 0,5m;
 - 7) zapewnienie nie mniej niż dwa stanowiska postojowe dla samochodów na każdej wydzielonej działce;
 - 8) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych.
2. Ustala się następujące zasady podziału terenów na działki:
 - 1) minimalna powierzchnia działki na terenach:
 - a) **1ZR** – 230m^2 ,
 - b) **2ZR** – 330m^2 ,
 - c) **3ZR** – 280m^2 ,
 - d) **4ZR** – 295m^2 ,
 - e) **5ZR** – 350m^2 ,
 - f) **6ZR** – 250m^2 ,
 - g) **7ZR** – 280m^2 ,

§ 10

1. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania;
 - 2) dopuszczenie realizacji w porozumieniu z właścicielem lasu, takich budowli i urządzeń jak:
 - a) dukty leśne przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - b) drogi techniczne dla służb leśnych,
 - c) mostki i estakady związane z obiektami, o których mowa w pkt a, b,
 - d) urządzenie melioracji wodnych,
 - e) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - 4) zakaz lokalizacji zjazdów dla samochodów.
2. Ustala się zakaz sytuowania skrzyżowań oraz zjazdów z drogi wojewódzkiej znajdującej się poza granica planu.

§ 11

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga wewnętrzna oraz obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) sytuowanie pieszojezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5m;
 - 4) sytuowanie innych, niż ustalone w pkt 3, elementów infrastruktury transportowej, w szczególności dojazdów i dojeść, o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

Plan nie wymaga konieczności wszczęcia postępowania w sprawie scalenia i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13

Przy lokalizacji zabudowy obowiązek wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych.

§ 14

1. Ustala się zachowanie ciągłości powiązań pieszojezdni i chodnika w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Ustala się uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z konieczności oświetlenia terenów dróg wewnętrznych oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, lokalizowanej na terenach **KDW**;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, lokalizowanej na terenach **KDW** – istniejący system kanalizacji w ośrodku wypoczynkowym;
 - 3) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) zagospodarowanie ścieków deszczowych w granicach własnej działki z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo – gospodarczych;
 - 5) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni pieszojezdni, dojazdów i innych powierzchni utwardzonych po ich uprzednim podczyszczeniu;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lokalizowanej na terenach **KDW**;
 - 7) podłączenie do sieci telekomunikacyjnej z sieci lokalizowanej na terenach **KDW**;
4. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się:
 - 1) remont, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci;
 - 2) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczej SN/nn, jako wolnostojącej;
 - 3) wydzielenie gruntu pod stację, o której mowa w pkt 2, w postaci samodzielnej działki o powierzchni od 50 do 70 m² posiadającej dostęp do drogi;

- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lokalizowanej na terenach **KDW**;
- 5) zastosowanie ogrzewania - gazowego, olejowego, elektrycznego lub innego ekologicznego źródła ciepła.

§ 15

Nie ustala się innych niż dotychczasowe sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z uchwałą.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 16

Dla gruntów leśnych w granicach planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne (Decyzja nr DR II 6070/49/06 z dnia 13 listopada 2006r.)

§ 17

Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 19

Uchwała wraz z załącznikami wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.