

**UCHWAŁA NR VI/51/11**  
**RADY GMINY W LUBASZU**  
**z dnia 28 kwietnia 2011 r.**

w sprawie: uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek nr 118/12 i 119/15 w Dębe.**

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, póź. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717 ze zmianami) Rada Gminy w Lubaszu uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek nr 118/12 i 119/15 w 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 plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek nr 118/12 i 119/15 w Dębe”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

§ 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) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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) **teren** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

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

- 1) 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;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń azurowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych w formie.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie stosowania przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego zbiornika bezodpływowego, z którego ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej i obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ograniczenia do granic działki inwestora jakichkolwiek emisji czynników szkodliwych i uciążliwych;
- 5) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) gromadzenie i segregację 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;
- 7) zagospodarowania mas ziemnych powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenu MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) że do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne, odnawialne źródła energii;
- 10) że realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych;

11) że dla całego obszaru objętego planem występują ograniczenia związane z położeniem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” oraz na Obszarze Wysokiej Ochrony zasobów wód podziemnych (OWO) wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. Nie określa się wymagań w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ na terenie objętym planem nie zarejestrowano obiektów zabytkowych.

§ 7. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ponieważ w planie nie ustala się przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- b) budynku gospodarczego,
- c) budynku garażowego,
- d) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- b) obowiązek zachowania – 35% powierzchni biologicznie czynnej,
- c) maksymalna powierzchnia funkcji usługowej – do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady i warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- b) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego do 10,5 m,
- c) wysokość zabudowy budynku garażowego i gospodarczego do 5,5 m,
- d) dopuszczalna liczba kondygnacji: nie więcej niż: jedna kondygnacja podziemna, dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- e) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 7 do 45 stopni.

§ 9. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 10. 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.

§ 11. Określa się szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1) Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych, które wynoszą:

- a) SN 15 kV po 7,5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii,

- b) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi, a także nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) w przypadku skablowania i zdemontowania linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać strefy oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) w przypadku projektowania wszelkich obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., ustala się konieczność uzgadniania wszelkich inwestycji z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki budowlanej,
- 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 jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe,
  - b) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe.

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

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy;
- 2) odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków lub do zbiornika bezodpływowego, z którego ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków; a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczej na samodzielnej działce z dostępem do drogi publicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe – drewno, biomasa, lub alternatywne źródła energii;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 8) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 14. Nie określa się dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie do uchwały  
Nr VI/51/11  
Rady Gminy w Lubaszu  
z dnia 28 kwietnia 2011 r.

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek nr 118/12 i 119/15 w Dębie. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla obszaru w/w działek funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zapisy planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

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 prognoza skutków finansowych, uzyskano opinie i i uzgodnienia projektu planu, wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, wyłożono projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognoza 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.