

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami)

Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/258/13 Rady Gminy Lubasz z dnia 8 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz (uchwała Rady Gminy Lubasz Nr VIII/69/07 z dnia 13 września 2007 r.), zwanego dalej studium uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz, opracowany w skali 1:1000, 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. Plan obejmuje tereny zabudowy usług turystyki (UT) i drogę wewnętrzną (KDW), w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, ograniczającą zasięg działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę budynkami, z wyłączeniem takich obiektów lub części budynków jak: tarasy, zadaszenia, wiaty, wykusze i inne elementy budynku;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ich ścian na powierzchni terenu;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki: **1UT i 2UT**;
- 2) teren drogi wewnętrznej **KDW**.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) możliwość:
 - a) dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - b) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od działek sąsiednich, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dojazdów wewnątrz posesji, placów manewrowych, miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji,

- g) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamowej do 10 m²;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych;
- 2) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) możliwość stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów emisyjnych;
- 4) możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek, prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego organu w zakresie ochrony zabytków na przeprowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenach zabudowy usług turystyki, oznaczonych symbolami 1UT i 2UT:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu,
 - b) lokalizację nowych budynków rekreacji indywidualnej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie terenów zabudowy usług turystyki,
 - d) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat,

- e) wysokość budynków:
- dla budynku hotelu nie większą niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków rekreacji indywidualnej nie większą niż 7,5 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie większą niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- f) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 48°,
- g) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- h) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
- i) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów blaszanych i prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych.

§ 9. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem: **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie ulic, pieszojezdni oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działek budowlanych od 500 m² do 2500 m²;
- 2) możliwość wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1, jednak wyłącznie na cele:
 - a) przyłączenia działki do nieruchomości sąsiedniej,
 - b) wydzielenia nieruchomości dla obiektów infrastruktury technicznej, dróg i dojazdów do nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 20 m n.p.t..

§ 13. Dostęp do działek budowlanych z dróg znajdujących się poza opracowywanym planem.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż: 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego dodatkowo 2 stanowiska postojowe na mieszkanie.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dostęp do przyległych dróg, zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 5) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 7) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 10) skanalizowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, albo - w razie braku możliwości przyłączenia do sieci lub przy braku nakazu kanalizowanie tych wód wynikającego z przepisów odrębnych – powierzchniowe odprowadzanie tych wód w obrębie własnych nieruchomości;
- 11) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 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.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Wiesław Łyczkowski

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XXXIV/340/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz.

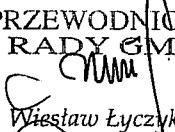
ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz.

Na podstawie 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 ze zmianami).

Rada Gminy Lubasz rozstrzyga, co następuje:

- § 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.
2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Wiesław Łyczkowski

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XXXIV/340/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz.

ROZSTRZYGNIECIE

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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Lubasz, rozstrzyga co następuje:

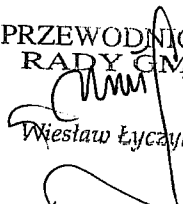
§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz:

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 ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić 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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Wiesław Łyczaykowski

Uzasadnienie do uchwały
Rady Gminy Lubasz
nr XXXIV/340/14
z dnia 27 sierpnia 2014 r.

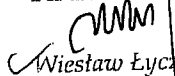
Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 położonych w obrębie wsi Lubasz. Przedmiotem uchwalenia zmiany planu jest określenie dla tego obszaru funkcji usług turystyki oraz określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Wiesław Łyczkowski