**Projekt**

**UCHWAŁA NR …................/20**

**RADY GMINY LUBASZ**

**z dnia ….................... 2020 r.**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz.**

# 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 2019 r., poz. 506 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 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Lubasz

# uchwala, co następuje:

**§ 1.1**. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz , zwany dalej „planem". po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubasz, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/38/19 Rady Gminy Lubasz z dnia 25 lutego 2019 r.

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 w obrębie wsi Klempicz”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu";
2. załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3. załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu 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. **budynku garażowo-gospodarczym** **–** należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. **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;
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, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy stałe cokołu dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu z wyjątkiem słupków ogrodzenia;
5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi większość powyżej 50 % obszaru w obrębie linii rozgraniczających,
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
7. **powierzchni całkowitej zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym usytuowanych na działce;
8. **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

**§ 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 **1MN** i **2MN**:
   1. podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   2. dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
2. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:
   1. podstawowe: teren wody powierzchniowej śródlądowej;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**:

* 1. podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
  2. dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu.

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

1. zabudowę i zagospodarowanie terenu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
2. nakaz lokalizacji nowej zabudowy w ustalonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
3. stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
4. dopuszczenie lokalizowania:
5. budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi,
7. obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
8. dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 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, na terenie i poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  3. zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
  4. nakaz gromadzenia 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;
  5. że dla terenów **1MN** i **2MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  6. że do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne, odnawialne źródła energii;

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się

a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

b) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń..

**§ 9.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w obszarze Natura 2000 - Puszcza Notecka (PLB 300015) oraz na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka.

**§ 11.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację na działce:

* + 1. nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego,
    2. nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego
    3. miejsc postojowych,
    4. dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
    5. obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
    6. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

1. intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni dla działki:

a) minimalna – 0,10

b) maksymalna – 0,35.

3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni

działki,

4) parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,

b) dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze

użytkowe,

c) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną,

d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni,

5) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego

a) maksymalna wysokość budynku – nie więcej niż 6,0 m,

b) dopuszcza się realizację budynku jako obiekt wolnostojący,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – do 45 m2,

d) dachy budynku muszą być dostosowane pod względem formy, kolorystyki

i materiałów do dachu budynku mieszkalnego,

6) pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się rozbudowę,

nadbudowę i przebudowę oraz remonty budynków, które zostaną zrealizowane zgodnie z

niniejszą uchwałą;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1200 m2,

1. kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg od 70o do 110o.

**§ 12**. Na terenie wody powierzchniowej śródlądowej zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowanie ukształtowania terenu;

b) dopuszczenie retencji wód opadowych i roztopowych;

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się dla napowietrznych linii elektroenergetycznych strefy ograniczonego użytkowania o szerokości :

a) dla WN 110 kV = 22 m, po 11 m w każdą stronę od osi linii;

b) dla SN 15 kV = 12 m, po 6 m w każdą stronę od osi linii;

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

1) obowiązek zapewnienia dostępu dla każdej działki z drogi gminnej lub z dróg wewnętrznych

bądź na podstawie ustanowienia prawa przechodu i przejazdu przez obszar działki nr 16/6

do działki nr 16/7;

2) lokalizację stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej - 2 stanowiska postojowe

na jedno mieszkanie oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku

drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w

budynku lokalu użytkowego;

1. nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

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

1) odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

3) zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego lub z gminnej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.

**§ 17**. 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**

**§ 18**. 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.

**§ 19.** 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 3** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr ............z dnia ........ 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz

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 w obrębie wsi Klempicz

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.

**Załącznik nr 4** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr ............ z dnia ..... 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz

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

**§  1.** Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz:

1.Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i  kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, 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

Uzasadnienie do uchwały

Nr .........

Rady Gminy Lubasz

z dnia ...... 2020 r.

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz.

Przedmiotem uchwalenia zmiany planu jest określenie dla tego obszaru funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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.