



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 listopada 2013 r.

Poz. 6279

### UCHWAŁA NR XXV/258/13 RADY GMINY LUBASZ

z dnia 27 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi Lubasz**

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 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, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi Lubasz, zwaną 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 „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi Lubasz”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – 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) 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) 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;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi większość powyżej 50 % obszaru w obrębie linii rozgraniczających,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 7) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług;
- 9) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę o następujących wybranych lub łączonych funkcjach: turystycznej, gastronomicznej, hotelowej, hostelowej, pensjonatowej.

**§ 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 **U/MN** :
  - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną oraz zabudowy garażowo-gospodarczej z częścią mieszkalną.
  - b) 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 **ZI** :
  - a) podstawowe: teren zieleni izolacyjnej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury jednorodnych w formie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) wolnostojących reklam,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) dopuszczenie sytuowania szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup>;

- 7) dopuszczenie sytuowania reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>.
- 8) nakaz stosowania pokryć dachu w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czerni.

**§ 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 zastosowanie zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) że dla terenów **U/MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) że do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne, odnawialne źródła energii;
- 9) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego i niezewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i nawarstwień kulturowych, podczas realizacji inwestycji ustala się nakaz uzgodnienie z odpowiednimi służbami archeologicznymi zakresu i trybu prowadzenia prac ziemnych.

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

**§ 9.** Na terenach zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce nr 202/50:
  - a) nie więcej niż jednego budynku usługowego z funkcją mieszkalną,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu,
  - c) dróg wewnętrznych,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację na działce nr 202/51:
  - a) nie więcej niż jednego budynku usługowego z funkcją mieszkalną,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu,

- c) dróg wewnętrznych,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni dla działki nr 202/50:
- a) minimalna – 0,10
  - b) maksymalna – 0,30
- 4) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni dla działki nr 202/51:
- a) minimalna – 0,10
  - b) maksymalna – 0,35
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki nr 202/50 – 30% powierzchni działki
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki nr 202/51 – 30% powierzchni działki
- 7) parametry projektowanej zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną dla działki nr 202/50:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 13,0 m,
  - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną,
  - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- 8) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu dla działki nr 202/50:
- a) maksymalna wysokość budynku – nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jako obiekt wolnostojący,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 45 m<sup>2</sup>,
  - d) dachy budynku muszą być dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego z funkcją mieszkalną;
- 9) parametry projektowanej zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną dla działki nr 202/51:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 13,0 m,
  - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną,
  - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- 10) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego z częścią mieszkalną na poddaszu dla działki nr 202/51:
- a) maksymalna wysokość budynku – nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację budynku jako obiekt wolnostojący,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – do 45 m<sup>2</sup>,
  - d) dachy budynku muszą być dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego z funkcją mieszkalną,
- 11) pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz remonty budynków, które zostaną zrealizowane zgodnie z niniejszą uchwałą;

**§ 10.** Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 90%
- 2) realizację zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych lub rodzimych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 5 m;
- 3) wykonanie niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie ustala się ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 12.** 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.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się obowiązek uzgadniania – przed wydaniem pozwolenia na budowę – z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej lub wyższej 50 m npt.

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu dla każdej działki z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 2) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż:
  - jedno miejsce parkingowe dla funkcji mieszkalnej,
  - 4 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej.

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

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 5) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 6) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** 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**

**§ 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, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

**§ 18. 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

Przewodniczący Rady Gminy Lubasz  
(-) Wiesław Łyczykowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/258/13  
Rady Gminy Lubasz  
z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych  
w obrębie wsi Lubasz

#### ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie stwierdzenia, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi Lubasz nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy 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

stwierdza, że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi Lubasz nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

#### UZASADNIENIE

Obszar objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży na obszarze przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz jako teren usług sportu, rekreacji, turystyki i zabudowy mieszkaniowej i lotniskowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/258/13  
Rady Gminy Lubasz  
z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych  
w obrębie wsi Lubasz

#### ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 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.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/258/13

Rady Gminy Lubasz

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w 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