

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 49 we wsi Dębe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 49 we wsi Dębe zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, zatwierdzonego uchwałą nr XII/81/15 Rady Gminy Lubasz z dnia 25 sierpnia 2015 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2*;
 - 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 – *załącznik nr 3*;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*;
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu i w załączniku nr 4.

§2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25° mniejszym niż 45°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 1 lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali usługowych, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi maksymalnie 70% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrolapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

zgodnie z przepisami odrębnymi oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej tj.: handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomii, bankowości, funkcji biurowo-administracyjnej, oświaty, łączności, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **1MNW**, **2MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zachowania na terenach **MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie **MNW-U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”.

§ 6

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) dopuszcza się, jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1, możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;

- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
 - 6) dachy płaskie lub strome, przy czym w przypadku dachu stromego dopuszczenie wyłącznie dachów dwu- lub wielospadowych;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 9,5m przy czym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla wiat, budynków gospodarczych i budynków garażowych – maksymalnie 5,5 m, przy czym maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
 - 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
 - 9) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
 - 10) w przypadku budynków z dachami stromymi zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, blachy lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku z uwzględnieniem pkt 12;
 - 12) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego nakaz wskazania dodatkowo minimum 1 miejsca parkingowego;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową,
 - 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolno stojących;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych i mieszkalno-usługowych;
 - 4) dopuszczenie, jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1, możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów związanych z działalnością warsztatową, w tym zakaz lokalizacji obiektów związanych z obsługą i naprawą pojazdów;
 - 6) w budynkach mieszkalno-usługowych i w budynkach usługowych jako podstawową wskazuje się działalność usługową prowadzoną z zakresu handlu, gastronomii oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20%;
 - 11) dachy płaskie lub strome, przy czym w przypadku dachu stromego dopuszczenie wyłącznie dachów dwu- lub wielospadowych;
 - 12) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 9,5 m, przy czym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowych – maksymalnie 10,0 m, przy czym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dla wiat, budynków gospodarczych i budynków garażowych – maksymalnie 5,5 m,
 - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;

- 14) w przypadku budynków z dachami stromymi zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, wliczając w to miejsca w budynku,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego, wliczając w to miejsca w budynku;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach **MNW** oraz **MNW-U** – 22,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki na terenach **MNW** oraz **MNW-U** – 1000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych na terenach **MNW** oraz **MNW-U** od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

§12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów **MNW** i **MNW-U** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR**;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KR**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§13

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystywanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określonych w lit. a i b dopuszczenie ich odprowadzania do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz mikroinstalacji wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt. 8,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt. 8,

- b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej; zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15

Dla terenu gruntów rolnych klas III, o łącznej powierzchni wynoszącej 0,5873 ha, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze na drodze decyzji z dnia 18 lipca 2024 r. znak sprawy: DNI.tr.602.136.2024.

§ 16

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 18

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