

Projekt

z dnia 18 września 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 29 września 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 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz uchwała, 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 Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący 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.

**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**:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (między innymi linii napowietrznych WN-110 kV, SN-15 kV, linii kablowych nn-0,4 kV), 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**:
  - a) podstawowe: teren wody powierzchniowej śródlądowej;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**:
  - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (między innymi linii napowietrznych WN-110 kV, SN-15 kV, linii kablowych nn-0,4 kV), 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:
  - a) 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;
  - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi;
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) 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:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 2) 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:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego;
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego;
  - c) miejsc postojowych;
  - d) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
  - e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) 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 połąci 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 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg od 70° do 110°.

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

- 1) zachowanie ukształtowania terenu;
- 2) 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:

- 1) zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucji energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.
- 2) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych o szerokości w poziomie:
  - a) dla linii napowietrznej WN 110 kV = 22 m, po 11 m w każdą stronę od osi linii - strefa oznaczona na rysunku planu,
  - b) dla linii napowietrznej SN 15 kV = 14 m, po 7 m w każdą stronę od osi linii - strefa oznaczona na rysunku planu,
  - c) dla linii kablowych nn-0,4 kV = 0,5 m, po 0,25 m w każdą stronę od osi linii - strefa nie oznaczona na rysunku planu,
- 3) że utworzenie stref ograniczonego użytkowania wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.
- 4) że w strefach ograniczonego użytkowania, obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
- 5) że strefy ograniczonego użytkowania - nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 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;
- 3) 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.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE WSI KLEMPICZ

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: czarnkowsko-trzcianecki  
Gmina: 300205\_2 Lubasz  
Obręb: 0006 Klempicz

sekcja : 5.186.33.18.4  
GK.6642.2758.2019  
Stan na dzień 2020.01.23

## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCA TERENY LUB RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE WYMIAROWE

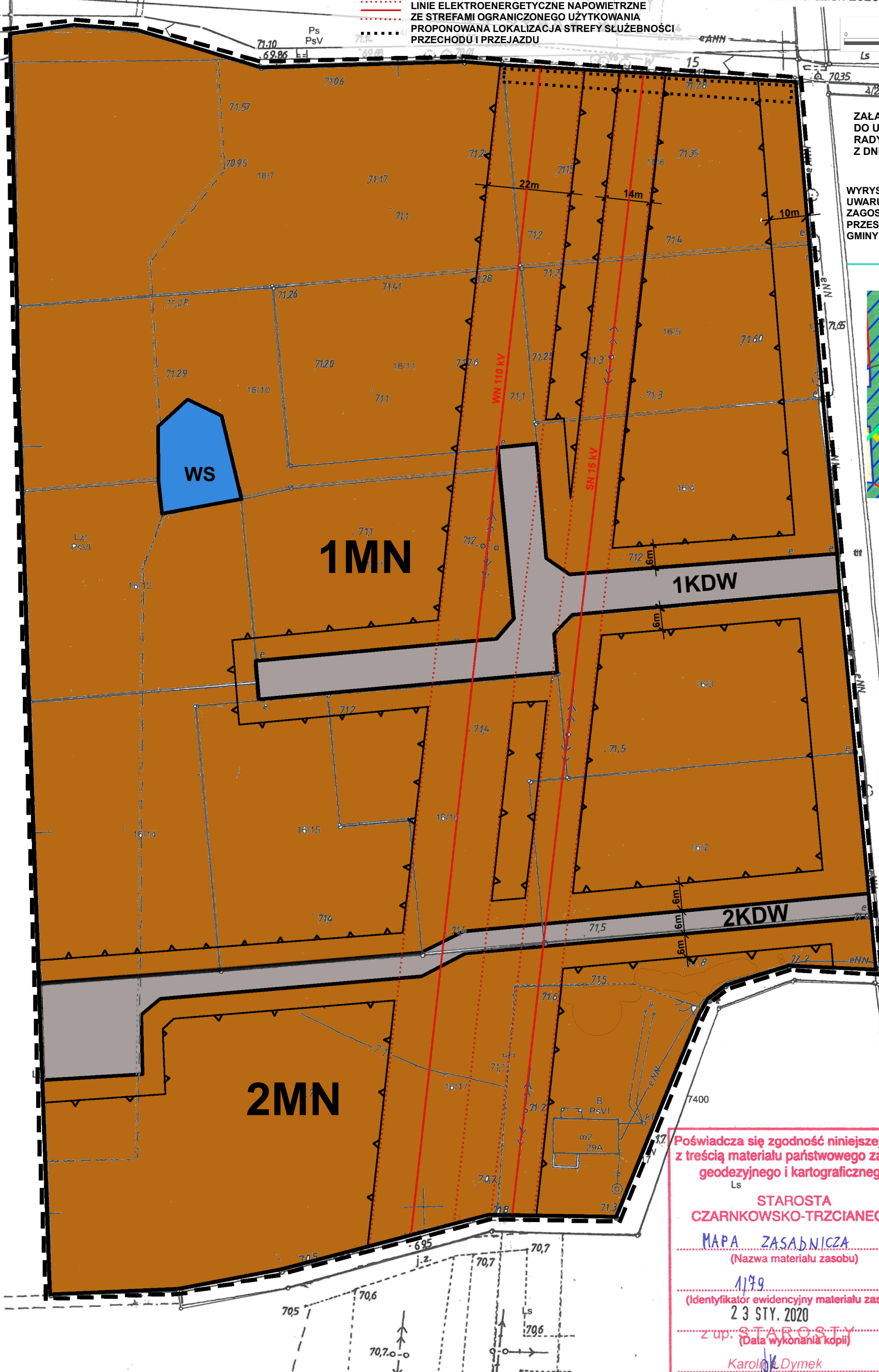
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- WS** TEREN WODY POWIERZCHNIOWEJ ŚRÓDLĄDOWEJ
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAWIETRZNE ZE STREFAMI OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA PROPONOWANA LOKALIZACJA STREFY SŁUŻEBNOŚCI PRZECHODU I PRZEJAZDU



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY LUBASZ  
Z DNIA.....

WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY LUBASZ

GRANICA OBSZARU  
OBJĘTEGO PLANEM



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA  
CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI

MAPA ZASADNICZA  
(Nazwa materiału zasobu)

1199  
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

23 STY. 2020  
(Data wykonania kopii)

z up: STAROSTY  
(Data wykonania kopii)

Karolina Dymek  
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr XIII/108/19 z dnia 22 października 2019 r. Rada Gminy Lubasz przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz.

W granicach opracowania znalazły się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi wewnętrznej.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń objętą planem w sposób czytelny i przejrzysty. Wzięto także pod uwagę ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, po uzyskaniu uzgodnień i opinii - projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste.

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wnioskami wynikającymi z: „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY LUBASZ” – uchwała nr XXIV/219/16 z dnia 19 grudnia 2016 roku.

W toku procedury planistycznej Wójt Gminy Lubasz uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

Wójt Gminy Lubasz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Gminy Lubasz projekt uchwały z załącznikami:

1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Klempicz, opracowany w skali 1:1 000, 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.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.