

Projekt

z dnia 14 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 25 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Plażowej w Lubaszu

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 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **w rejonie ulicy Plażowej w Lubaszu** po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubasz, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Lubasz z dnia 13 września 2007 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Plażowej w Lubaszu, 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.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 3) „intensywność zabudowy” należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 2) las, oznaczony symbolem **ZL**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w ustalonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizowania, również poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem § 9:

- a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi,
- b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zjeżdżalni i pomostów,
- d) boisk sportowych oraz innych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub jeziora, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - b) zwiększających retencję;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) ochronę ziemi przez zorganizowany, selektywny system odbioru odpadów zgodnie z przepisami o odrębnych;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 6) nakaz zachowania, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **US** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków o pow. zabudowy do 35 m² o funkcji:
 - usługowej związanej z obsługą terenu, w tym handlowej,
 - związanej z turystyką, sportem i rekreacją,
 - b) wiat i altan;
- 2) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 9 % powierzchni terenu, z uwzględnieniem pkt 1, lit. a;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,09;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40 % powierzchni terenu;
- 7) dostęp do terenu z drogi **KDW**.

§ 9. Na obszarze lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) nakaz utrzymania leśnej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie obszaru chronionego krajobrazu Puszcza Notecka.

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

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t.;
- 2) lokalizacją obiektów budowlanych od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację stanowisk postojowych w obrębie terenu US - 1 stanowisko postojowe na każde 35 m² powierzchni budynku, wiaty lub altany;
- 2) dopuszcza się zapewnienie stanowisk postojowych o których mowa pkt 1 w obrębie terenu KDW;
- 3) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 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.

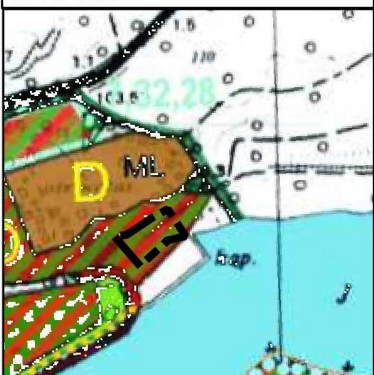
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. PLAŻOWEJ W LUBASZU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

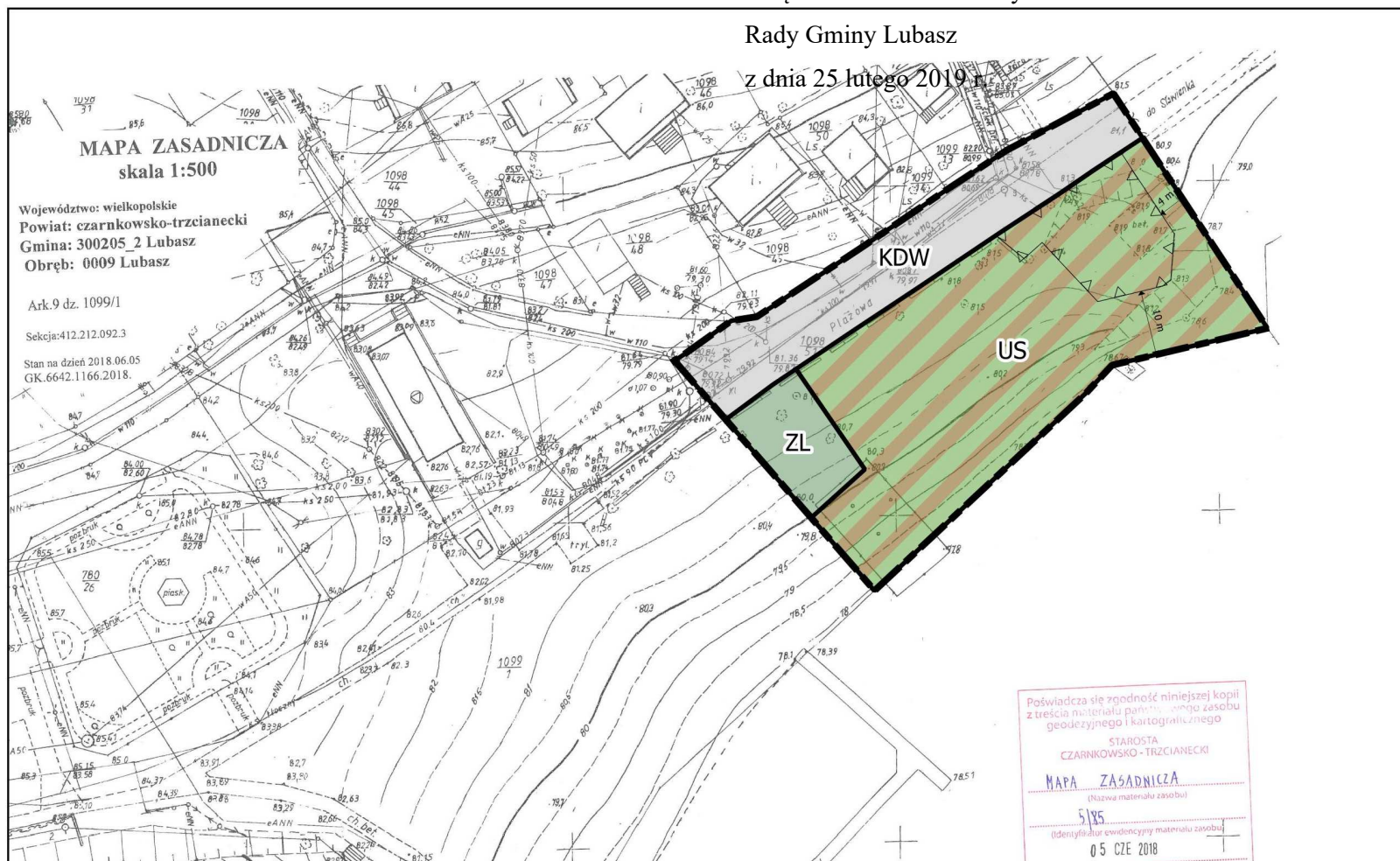
Rady Gminy Lubasz

z dnia 25 lutego 2019 r.

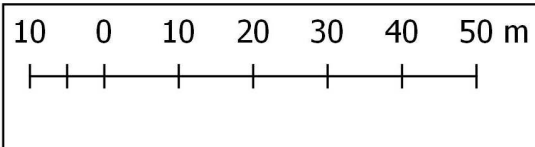
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM
UWARUNKWAŃ I
KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY
LUBASZ
1: 10 000



- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- TERENY USŁUG SPORTU, REKREACJI, TURYSTYKI I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LETNISKOWEJ



1: 1000



Legenda

- granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- US - teren sportu i rekreacji
- ZL - las
- KDW - teren drogi wewnętrznej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia 25 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Plażowej w Lubaszu

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 do 28 listopada 2019 r. W dniu 14 listopada 2018 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945), wyznaczono termin w którym były przyjmowane uwagi do projektu planu tj. do 12 grudnia 2018 r.

W wyznaczonym ww. terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym, Rada Gminy Lubasz nie podejmuje rozstrzygnięcia uwag, wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia 25 lutego 2019 r.

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. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Lubasz, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Płażowej w Lubaszu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 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 z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie 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 miejscowym 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 NR2019
RADY GMINY LUBASZ
z dnia 2019 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Plażowej w Lubaszu**

Uchwałą Nr XXXIII/328/17 z dnia 7 grudnia 2017 r. Rada Gminy Lubasz przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Plażowej w Lubaszu.

W granicach opracowania znalazły się tereny sportu i rekreacji, las 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 rozpatrzone uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były

jawne i przejrzyste. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

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. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - jednak wyłącznie w formie, w jakiej zostały one opracowane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a więc nie odpowiadające wymaganiom stawianym tym opracowaniom przez przepisy art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sytuowanie nowej zabudowy dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Są to tereny spełniające wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niewielki obszar opracowania nie pozwolił na projektowanie rozwiązań umożliwiających wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

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 rejonie ulicy Plażowej w Lubasz, 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.