

**Projekt**

z dnia 11 grudnia 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Biwakowej 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 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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Biwakowej w Lubaszu 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Biwakowej w Lubaszu, opracowany w skali 1:500, 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.** W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów - teren rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ZR**.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) nakaz lokalizacji nowej zabudowy w ustalonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi,
  - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w granicach działki budowlanej;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **ZR** 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 rekreacji indywidualnej, oznaczonym symbolem **ZR** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej;
- 2) wysokość zabudowy: nie większą niż 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° - 45° z układem prostopadłym kalenicy względem ulicy Biwakowej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
- 8) dostęp do działek budowlanych z ulicy Biwakowej znajdującej się poza granicą opracowania.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia przedmiotowego planu w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”.

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

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t..

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

- 1) lokalizację stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

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

**§ 15.** Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

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

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Biwakowej w Lubaszu

MAPA ZASADNICZA  
skala 1: 500

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: czarnkowsko-trzcianecki  
Gmina: 300205\_2 Lubasz  
Obręb: 0009 Lubasz

Sekcja: 412.212.092.1

GK.6642.1202.2019  
Stan na dzień 2019.05.16



STANOWISKO  
CZARNKOWSKO - TRZCIANECKI

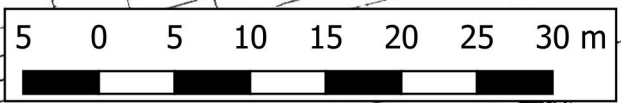
MAPA ZASADNICZA  
(Nazwa materiału zasobu)

5/85  
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

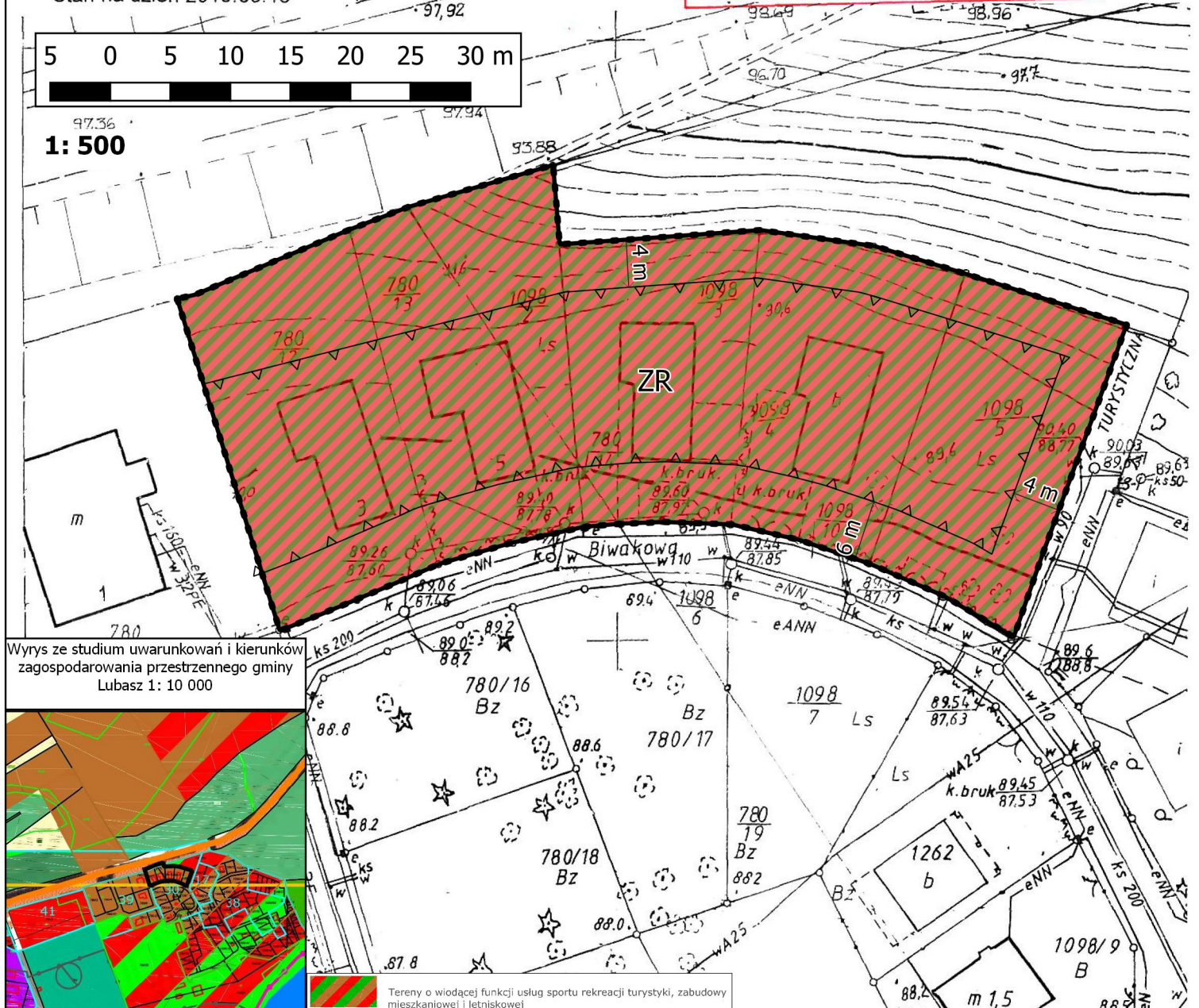
1-6 MAJ 2019  
(Data wykonania kopii)

z up. S TAROSTY  
(Data wykonania kopii)

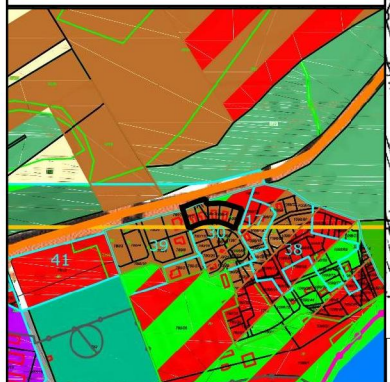
Karolina Dymek  
(Imię, nazwisko i podpis geodety reprezentującej organ)



1: 500



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz 1: 10 000



Tereny o wiodącej funkcji usług sportu rekreacji turystyki, zabudowy mieszkaniowej i letniskowej

- Legenda:**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - △ nieprzekraczalne linie zabudowy
  - ▨ ZR - teren rekreacji indywidualnej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lubasz

z dnia 19 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Biwakowej w Lubasz

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6 do 27 listopada 2019 r. W dniu 20 listopada 2019 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 ze zmianami), wyznaczono termin w którym były przyjmowane uwagi do projektu planu tj. do 11 grudnia 2019 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.

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 ze zmianami ) Rada Gminy Lubasz, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Biwakowej 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 i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z 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 zmianie planu:

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

Uchwałą Nr XXXI/173/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. Rada Gminy Lubasz przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Biwakowej w Lubasz.

W granicach opracowania znajduje się teren rekreacji indywidualnej.

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. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Sytuowanie zabudowy dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- 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:

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- projektowanie rozwiązań umożliwiających wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Zauważyć należy, iż zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazane przeznaczenie kierunkowe związane jest z terenami o wiodącej funkcji usług sportu, rekreacji, turystyki, zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.

Zgodnie z pkt 2.2 Studium (KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO) dot. wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych: „Wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych stosowanych w planach miejscowych przedstawiono w pkt 2.1 jako proponowane standardy urbanistyczne. Przy sporządzaniu planów miejscowych powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe. Każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego konieczne jest przeanalizowanie uwarunkowań przestrzennych w celu odpowiedniego ich uszczegółowienia i dostosowania podanych wielkości do konkretnych zamierzeń planistycznych”. Wykonana analiza istniejącego zagospodarowania i potencjalnie możliwego zagospodarowania wykazała konieczność zastosowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 10%.

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.

Decyzją nr SR-Pi-III-4/6112/2/03 z dnia 30 maja 2003 r., Wojewoda Wielkopolski wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,3503 ha, położonych w miejscowości Lubasz, na działce o nr ewid. nr 1098.

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 ul. Biwakowej w Lubasz, opracowany w skali 1:500, 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.