

**Uchwała Nr/2015
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 22 i nr 24 w obrębie Rogi

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), uchwała się co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX/137/2012 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 20 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 22 i nr 24 w obrębie Rogi, zmienionej uchwałą Nr XXXVI/255/2013 z dnia 24 października 2013 r. oraz uchwałą Nr LIII/353/2014 z dnia 06 listopada 2014 roku, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice uchwalonego uchwałą nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice dnia 28 czerwca 2000 r. zmienionego uchwałą Nr XXVI/192/2013 Rady Miejskiej w Lubniewicach dnia 28 lutego 2013 r., uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) KS/U/P – stacji paliw z dopuszczeniem usług, oraz składów, baz i nieuciążliwego przemysłu,
- 2) U/P/KS – zabudowy usługowej oraz skład, bazy i nieuciążliwy przemysł z dopuszczeniem stacji paliw;
- 3) U/P – zabudowy usługowej oraz skład, bazy i nieuciążliwy przemysł;
- 4) U/MN – zabudowy usługowo-mieszkalnej;
- 5) E – infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
- 6) KDW - dróg wewnętrznych;
- 7) KX – drogi pieszej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania zwane dalej liniami rozgraniczającymi tereny;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 5) wymiary określone na rysunku planu.

5. Ilekroć mowa jest o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków i wiat, linia ta nie dotyczy gzymsów, ocieplenia, wykuszy, balkonów, okapów, pilastrów, schodów i ramp;
- 2) usługach – należy przez to rozumieć usługi handlu w tym komisje samochodowe, usługi gastronomii, turystyki w pełnym zakresie, usługi związane z obsługą podróżnych w tym warsztaty samochodowe, obiekty o powierzchni sprzedażowej mniejszej niż 2000 m²;
- 3) składach, bazach – należy przez to rozumieć hurtownie oraz składowiska w tym z asortymentem składowanym na terenie, bazy logistyczne, przy czym wyklucza się składowanie odpadów;
- 4) nieuciążliwym przemyśle - należy przez to rozumieć zakłady wytwórcze, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) stacja paliw - należy przez to rozumieć stacje paliw w rozumieniu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego.

§2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych należy lokalizować z zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu.
2. Zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych.

§3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” – obowiązują przepisy szczególne.
2. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenach oznaczonych symbolem: U/MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami.

§4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę sieci i urządzeń, generalnie jako podziemnych, w liniach rozgraniczenia terenów: dróg wewnętrznych, dróg pieszych i terenu 1E, lub likwidację sieci i urządzeń wyłączonych z eksploatacji.
2. W zakresie zaopatrzenia obiektów w wodę:
 - 1) ustala się obsługę obiektów w oparciu o ujęcia własne;
 - 2) dopuszcza się obsługę obiektów z sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników na ścieki lub zbiorczego zbiornika na ścieki w granicach terenu 2KDW;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni czystych, takich jak dachy budynków, tarasy, powierzchnie biologicznie czynne, drogi piesze i innych powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi

powierzchniowo na teren, do gruntu, lub do zbiorników retencyjnych;

2) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, do gruntu po uprzednim oczyszczeniu jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych lub do kanalizacji deszczowej.

3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej w oparciu o odbiornik - rzekę Lubniewkę.

5. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie terenów w energię elektryczną w oparciu o:

a) sieć niskiego i średniego napięcia;

b) planowaną stację transformatorową na terenie o symbolu 1E;

c) nieuciążliwe urządzenia do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie większej niż 40 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w obszarze planu z możliwością wydzielenia działki z bezpośrednim dostępem do ustalonych dróg wewnętrznych.

6. Dopuszcza zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową, a do czasu jej budowy w oparciu o zbiorniki na gaz.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w okresie obniżonych temperatur:

1) indywidualne z wykorzystaniem niskoemisyjnych urządzeń, w tym w oparciu paliwa stałe;

2) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania.

8. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów.

9. Ustala się powiązanie układu dróg wewnętrznych stanowiących obsługę terenów wyznaczonych w planie z drogą publiczną gminną położoną poza granicą opracowania planu, poprzez skrzyżowanie z drogą krajową nr 22 i nr 24, w związku z czym wymagana jest przebudowa skrzyżowania drogi krajowej nr 22 i nr 24 z drogą gminną.

10. Realizacja wszelkich inwestycji przewidzianych w planie wymaga uprzedniej przebudowy i rozbudowy skrzyżowania drogi krajowej nr 22, drogi krajowej nr 24 z drogą gminną.

11. Przebudowa, o której mowa w ust. 10 jest warunkiem koniecznym realizacji inwestycji na terenie objętym planem.

§5. Brak potrzeby ustaleń w zakresie: scalania i podziału na działki, kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§6. Dla terenu: **1KS/U/P**:

1. W zakresie przeznaczenia terenów:

1) ustala się przeznaczenie - stacja paliw,

2) dopuszcza się - usługi, składy, bazy oraz nieuciążliwy przemysł

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;

- 4) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 2,1;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m - 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustalona wysokość zabudowy nie dotyczy pylonów reklamowych i innych budowli, dla których dopuszcza się wysokość do 20 m;
- 7) ustala się formę dachów głównych: dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych, lukarn lub konstrukcji przeszklonych, przy czym dopuszcza się nad obiektami stacji paliw inną geometrię dachów;
- 8) ustala się pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, przy czym dopuszcza się nad obiektami stacji paliw inną kolorystykę;

3. W zakresie obsługi infrastrukturą drogową:

- 1) ustala się dojazd: z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub drogi wewnętrznej 1KDW;
- 2) na każdej działce budowlanej na której lokalizowany jest budynek, przewidzieć minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Dla terenów: **1U/P, 2U/P, 1U/P/KS:**

1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów na funkcję usług, składy, bazy oraz nieuciążliwy przemysł;
- 2) na terenie 1U/P/KS dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 2,1;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- 6) ustala się formę dachów głównych: dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych, lukarn lub konstrukcji przeszklonych, przy czym dopuszcza się nad obiektami stacji paliw inne nachylenie połaci dachowych;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni, przy czym dopuszczam nad obiektami stacji paliw inny rodzaj pokrycia i inną kolorystykę;
- 8) ustala się kierunek kalenic głównych dachów: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej teren z drogą wewnętrzną.

3. W zakresie obsługi infrastrukturą drogową:

- 1) ustala się dojazd z drogi 1KDW;
- 2) na każdej działce budowlanej na której lokalizowany jest budynek, przewidzieć minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Dla terenów: **1U/MN, 2U/MN i 3U/MN:**

1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) ustala się na usługi nieuciążliwe,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wbudowanej w budynki

usługowe lub zlokalizowane w odrębnym budynku,

3) dopuszcza się na terenie lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez obowiązku lokalizacji usług.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;

4) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 1,5;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,

6) ustala się formę dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych, lukarn lub konstrukcji przeszklonych;

7) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni;

8) ustala się kierunek kalenic głównych dachów dla budynków mieszkalnych: pod kątem 0 lub 90 stopni do kierunku najdłuższej granicy działki.

3. W zakresie obsługi infrastrukturą drogową:

1) ustala się dojazd: z drogi wewnętrznej 1KDW lub 2KDW;

2) na każdej działce budowlanej, na której przewidziany jest lokal mieszkalny zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdy jeden lokal mieszkalny, przy czym warunek ten jest spełniony, jeżeli na działce przewidziany jest garaż;

3) na każdej działce budowlanej, na której przewidziany jest lokal usługowy, przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy jeden lokal usługowy.

4. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej:

1) usługowej lub usługowo-mieszkalnej: 1300 m²;

2) mieszkalnej: 1000 m².

§9. Dla terenu: **1E**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna, elektroenergetyczna – stacja transformatorowa – inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 90% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 5% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,9;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

3. Ustala się dojazd do terenu z drogi 1KDW.

§10. Dla terenów: **1KDW, 2KDW**:

1. Ustala się przeznaczenie terenów na drogę wewnętrzną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) na zakończeniu dróg, w miejscach wyznaczonych na załączniku graficznym przewidzieć plac

manewrowy do zawracania pojazdów o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

§11. Dla terenu: **1KX**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na drogę pieszą.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5 % powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się utwardzenia maksymalnie na 90 % powierzchni terenu.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§12. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z którą na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczona zostanie opłata planistyczna w przypadku wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu 1E, 1KDW, 2KDW i 1KX w wysokości 1 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 15 %.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

§14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.