

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego w Jarnatowie, nr ewidencyjny działki 133

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), uchwała się co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/139/2008 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego w Jarnatowie, nr ewidencyjny działki 133, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zwany dalej planem.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej - treści uchwały oraz:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa będzie o:

- 1) kondygnacjach - należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne;
- 2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) U/MN – usług handlu i gastronomii z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 2) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) E – infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej;
- 4) K – infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej;
- 5) KDW – drogi wewnętrznej;

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) strefa sanitarna cmentarza;
- 7) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 8) wielkości wymiarowe.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy od linii rozgraniczenia terenu lasu i innych budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) oznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy dla budynków gospodarczych lub garażowych na terenach MN ustala się jako nieprzekraczalne;
- 3) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach jasnej czerwieni;
- 4) ustala się formę zabudowy w obszarze planu – wolnostojąca;
- 5) ustala się fakturę elewacji zabudowy: otynkowana w jasnych kolorach z dopuszczeniem elementów i płaszczyzn drewnianych;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych i żelbetowych;
- 7) ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych przewidzieć jako ażurowe wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;
- 8) na terenach MN:
 - a) zabudowę mieszkaniową sytuowaną przy nieprzekraczalnej linii zabudowy, lokalizować co najmniej jednym punktem na tej linii.
 - b) ustala się obowiązek przesłaniania ogrodzeń zielenią zimozieloną od strony dróg wewnętrznych i publicznych;
 - c) ustala się dopuszczalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - d) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni działki,
 - e) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, na jednej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego albo gospodarczego,
 - f) kalenice zabudowy garażowej lub gospodarczej sytuować równolegle lub prostopadle do zabudowy mieszkalnej.

§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-Sulecińskie” – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U/MN jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości 7 m, oznaczonym na rysunku planu, obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 4) zakaz lokalizacji w strefie sanitarnej cmentarza, oznaczonej na załączniku graficznym (w odległości mniejszej niż 150 m od granicy cmentarza):
 - a) zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności w przypadku braku możliwości podłączenia obiektów do sieci wodociągowej,
 - b) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§4. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się budowę sieci, wyłącznie jako podziemnej, w liniach rozgraniczenia dróg z dopuszczeniem przebudowy istniejących sieci oraz likwidacji sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w działkach budowlanych pod warunkiem, że:
 - a) nie będą stwarzać kolizji z ustaloną w planie zabudową,
 - b) zapewniony zostanie dostęp do sieci i urządzeń w przypadku konserwacji i remontu;
- 3) dopuszcza się nadziemne urządzenia – na terenie oznaczonym symbolem E i K;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową i ujęcie zbiorowe;
- 5) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć z wyłączeniem terenów objętych strefą sanitarną cmentarza;
- 6) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjnym lub tłocznym;
- 7) dopuszcza się do czasu budowy kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni czystych (dachów budynków, tarasów) powierzchniowo do gruntu lub do oczek wodnych;
- 10) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi po uprzednim oczyszczeniu (jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych);
- 11) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o planowaną sieć oraz w oparciu o stacje transformatorowe na terenach o symbolu E;
- 12) dopuszcza się do czasu budowy sieci gazowej zaopatrzenie w gaz w oparciu o zbiorniki na gaz montowane na działkach;
- 13) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów usługowych i mieszkalnych:
 - a) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł, lub
 - b) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania;
- 14) dla funkcji mieszkalnej i usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§5. Dla terenu: 1U/MN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług podstawowych - handlu i gastronomii;
- 2) dopuszcza się wyłącznie w najwyższych kondygnacjach budynku funkcję mieszkaniową jednorodziną;
- 3) dopuszcza się tymczasowo funkcję usługowo-handlową oraz składowanie materiałów budowlanych.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 4) ustala się dopuszczalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30 % powierzchni działki;
- 6) ustala się lokalizację placu zabaw i boiska wielofunkcyjnego;
- 7) ustala się wysokość zabudowy: do 9,5 m – do 2 kondygnacji;
- 8) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni,
- 9) dopuszcza się w dachu zastosowanie:
 - a) okien połaciowych, lub

- b) lukarn pokrytych dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 35-45 stopni i wysokości kalenicy od $\frac{3}{4}$ wysokości dachu do wysokości równej wysokości dachu głównego lub
 - c) konstrukcji z przeszkleniem;
- 10) ustala się kierunek kalenicy głównego dachu: równoległy lub prostopadły do granicy z terenem 2MN;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych lub gospodarczych.
3. W zakresie komunikacji:
- 1) ustala się dojazd do terenu z drogi 1KDW;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własnej działki minimum:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 10 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego i gastronomicznego,
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.
4. Dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z liniami rozgraniczenia.

§6. Dla terenu 1MN:

- 1. Ustala się przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
- 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej na działkach położonych wzdłuż drogi powiatowej oraz dostępnych z drogi 1KDW – do 8,5 m - 2 kondygnacje,
 - b) mieszkalnej na pozostałych działkach – do 6,5 m – 1 kondygnacja,
 - c) wolnostojącej garażowej lub gospodarczej - do 6 m -1 kondygnacja;
 - 2) ustala się formę dachów głównych:
 - a) dla budynków mieszkalnych 2-kondygnacyjnych: wielospadowy o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych,
 - b) dla budynków mieszkalnych 1-kondygnacyjnych: wielospadowy o nachyleniu 25-35 stopni;
 - c) dla budynków garażowych lub gospodarczych dachy: wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni;
 - 3) ustala się kierunek kalenic głównych dachów dla budynków mieszkalnych: prostopadły do najdłuższej granicy działki.
 - 3. Ustala się dojazd do terenu z drogi publicznej powiatowej (zlokalizowanej poza granicą opracowania planu) lub dróg wewnętrznych 1KDW.
 - 4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 800 m² pod warunkiem:
 - 1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi powiatowej lub 1KDW;
 - 2) zapewnienia szerokości frontu działki:
 - a) położonych w sąsiedztwie drogi powiatowej – nie mniejszej niż 26 m,
 - b) dla pozostałych działek - nie mniejszej niż 20 m, z wyłączeniem działek położonych przy placu manewrowym i przy łukach dróg, dla których dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki;
 - 3) prowadzenia granic działek zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

§7. Dla terenu 2MN:

- 1. Ustala się przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
- 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej - do 8,5 m - 2 kondygnacje,
 - b) wolnostojącej garażowej lub gospodarczej - do 6 m -1 kondygnacja;
 - 2) ustala się formę dachów głównych: wielospadowy o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych;

- 3) dopuszcza się dla zabudowy garażowej lub gospodarczej dach wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni;
- 4) ustala się kierunek kalenic głównych dachów dla budynków mieszkalnych:
 - a) na działce położonej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej – prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem 1KDW,
 - b) na pozostałych działkach – równoległy do granicy planu.
 3. Ustala się dojazd do terenu z drogi wewnętrznej 1KDW.
 4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 1200 m² pod warunkiem:
 - 1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi 1KDW;
 - 2) zapewnienia szerokości frontu działki – nie mniejszej niż 25 m;
 - 3) prowadzenia granic działek prostopadle do granicy planu.

§8. Dla terenu **3MN**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej na działkach dostępnych z drogi 3KDW – do 6,5 m – 1 kondygnacja,
 - b) mieszkalnej na pozostałych działkach do 8,5 m - 2 kondygnacje,
 - c) wolnostojącej garażowej lub gospodarczej - do 6 m -1 kondygnacja;
 - 2) ustala się formę dachu głównego:
 - a) dla budynków mieszkalnych 2-kondygnacyjnych: wielospadowy o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych,
 - b) dla budynków mieszkalnych 1-kondygnacyjnych: wielospadowy o nachyleniu 25-35 stopni,
 - c) dla budynków garażowych lub gospodarczych: dach wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni;
 - 3) ustala się kierunek kalenic głównych dachów dla budynków mieszkalnych:
 - a) na działkach z obowiązującą linią zabudowy - równoległy do tej linii,
 - b) na działkach z nieprzekraczalną linią zabudowy - równoległy do granicy opracowania planu.
 3. Ustala się dojazd do terenu z drogi poza granicą opracowania (od strony południowo-wschodniej) lub drogi wewnętrznej 1KDW lub drogi wewnętrznej 3KDW.
 4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 1000 m² pod warunkiem:
 - 1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi 1KDW, 3KDW lub drogi poza granicą opracowania planu;
 - 2) zapewnienia szerokości frontu działek – nie mniejszej niż 20 m, z wyłączeniem działek na zakończeniu drogi 3KDW, dla których dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki;
 - 3) prowadzenia granic działek zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym.

§9. Dla terenu **4MN**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) na działkach dostępnych wyłącznie z drogi 2KDW – do 6,5 m – 1 kondygnacja,
 - b) na pozostałych działkach – do 8,5 m - 2 kondygnacje,
 - c) wolnostojącej garażowej lub gospodarczej - do 6 m -1 kondygnacja;
 - 2) ustala się formę dachu głównego:
 - a) dla budynków mieszkalnych 2-kondygnacyjnych: wielospadowy o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych,
 - b) dla budynków mieszkalnych 1-kondygnacyjnych: wielospadowy o nachyleniu 25-35

- stopni,
- c) dla budynków garażowych lub gospodarczych: dach wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni;
- 3) ustala się kierunek głównych kalenic dachów dla budynków mieszkalnych:
- a) dla budynków położonych przy obowiązującej linii zabudowy - równoległy do tej linii,
- b) budynków położonych przy nieprzekraczalnej linii zabudowy - prostopadły do najdłuższej granicy działki.
3. Ustala się dojazd do terenu z dróg wewnętrznych 1KDW lub z 2KDW.
4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 500 m² pod warunkiem:
- 1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi 1KDW lub 2KDW;
- 2) zapewnienia szerokości frontu działki: nie mniejszej niż 21 m;
- 3) prowadzenia granic działek zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu.

§10. Dla terenu **5MN**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wysokość zabudowy:
- a) mieszkalnej do 6,5 m – 1 kondygnacja,
- b) wolnostojącej garażowej lub gospodarczej - do 6 m -1 kondygnacja;
- 2) ustala się formę dachu głównego:
- a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowy o nachyleniu 25-35 stopni
- b) dla budynków garażowych lub gospodarczych: wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni;
- 3) ustala się kierunek kalenic głównych dachów dla budynków mieszkalnych – równoległy do osi drogi 4KDW, z dopuszczeniem na zakończeniu tej drogi usytuowania zabudowy prostopadle do tej osi.
3. Ustala się dojazd do terenu z drogi wewnętrznej 4KDW lub 1KDW.
4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 1000 m² pod warunkiem:
- 1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi 4KDW;
- 2) zapewnienia szerokości frontu działki – nie mniejszej niż 27 m;
- 3) prowadzenia granic działek prostopadle do linii rozgraniczenia z terenem 4KDW.

§11. Dla terenów: **1E i 2E**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną, elektroenergetyczną – stację transformatorową – lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) ustala się dopuszczalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 0 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się dojazd do terenu z drogi 1KDW;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z liniami rozgraniczenia terenu.

§12. Dla terenu: **1K**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną, kanalizację sanitarną – przepompownię ścieków – lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) ustala się dopuszczalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 10 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się dojazd do terenu z drogi 1KDW;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z liniami rozgraniczenia terenu;
- 6) w przypadku zastosowania innych rozwiązań technicznych niż przewidziane w planie lub umieszczenia przepompowni ścieków w drodze 1KDW dopuszcza się zagospodarowanie

terenu 1K według ustaleń dla terenu 1MN.

§13. Dla terenów: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW:**

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) dopuszcza się lokalizację małej architektury jeżeli nie będzie ograniczać funkcji terenu;

3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych, dłuższych niż 50 m, przewidzieć plac manewrowy do zawracania pojazdów o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;

3. Dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z liniami rozgraniczenia.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§14. 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:

1) dla terenu 1U/MN i terenów od 1MN do 5MN w wysokości 30%;

2) dla wszystkich terenów nie wymienionych w pkt 1, w wysokości 1%.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.