

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Lubniewicach**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Lubniewice dla terenu położonego w obrębie Lubniewice – rejon Świerczowa.**

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 2010r. 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 IX/64/2007 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego w obrębie Lubniewice – rejon Świerczowa, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych miasta w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem – MN;
- 2) usług niepublicznych – dom pomocy społecznej, oznaczone symbolem – U;
- 3) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem – ZP;
- 4) infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków, oznaczonej symbolem – K;
- 5) infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem – E;
- 6) dróg pieszych, oznaczone symbolem – KX;
- 7) dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem – KDL;
- 8) dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem – KDD.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa będzie o:

- 1) kondygnacjach - należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne;
- 2) makroniwelacja – należy przez to rozumieć zmianę ukształtowania terenu:
  - a) na większej niż 70% powierzchni działki lub
  - b) która powodować będzie konieczność wywozu mas ziemi poza obszar działki lub
  - c) która związana będzie z nawiezieniem mas ziemi na obszar działki.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwane dalej granicami obszaru planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zwane dalej liniami rozgraniczającymi tereny;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) wymiary określone na rysunku planu.

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

1. Ustala się lokalizację zabudowy w odniesieniu do granic terenów zalesionych, granic działek budowlanych i budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej.

2. Zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń:

- 1) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetonowych oraz innych pełnych;
- 2) o wysokości wyższej niż 1,5 m nad poziom terenu.

3. Dopuszcza się ogrodzenia w formie:

- 1) ogrodzeń ażurowych do wys. 1,50 m lub
- 2) pasów zieleni – żywopłotów.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych.

§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. W miejscu oznaczonym na rysunku planu, na terenie 1ZP, znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązują przepisy szczególne.

3. Zakaz wykonywania makroniwelacji na terenach ZP, U i MN.

4. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenach:

- 1) oznaczonych symbolem MN i U odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów domów opieki społecznej;
- 2) oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§4. W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Na wszystkich terenach z wyjątkiem terenów MN i U, ustala się budowę sieci i urządzeń, z dopuszczeniem przebudowy istniejących sieci oraz likwidacji sieci wyłączonych z eksploatacji.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem MN i U pod warunkiem, że:

- 1) nie będą stwarzać kolizji z ustaloną w planie zabudową;
- 2) zapewniony zostanie dostęp do sieci i urządzeń w przypadku konserwacji i remontu.

3. W zakresie sieci wodociągowej:

1) ustala się zaopatrzenie obiektów w wodę w oparciu o sieci wodociągowe planowane i istniejące - usytuowane na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie, po wschodniej stronie obszaru objętego planem;

2) dopuszcza się do czasu budowy sieci wodociągowej, zaopatrzenie obiektów na terenach MN w wodę w oparciu o studnie.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji w oparciu o:

- a) planowaną i istniejącą sieć grawitacyjną, oraz tłoczną zlokalizowaną przy drodze wojewódzkiej poza obszarem opracowania,
  - b) planowane przepompownie na terenach 1K i 2K oraz w drogach publicznych 1KDL i 1KDD,
  - c) istniejącą przepompownię zlokalizowaną przy drodze wojewódzkiej poza obszarem opracowania;
- 2) dopuszcza się do czasu budowy sieci kanalizacji, obsługę obiektów na terenach MN w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki.
5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych:
- 1) z powierzchni czystych (dachów budynków, tarasów) powierzchniowo do gruntu lub do oczek wodnych;
  - 2) z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi:
    - a) do ziemi, rowów lub zbiornika na terenie 1ZP po uprzednim oczyszczeniu jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych lub
    - b) do kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
- 1) istniejącą i planowaną sieć niskiego i średniego napięcia oraz
  - 2) stacje transformatorowe:
    - a) planowane na terenie o symbolu 1E oraz terenach o symbolu U,
    - b) istniejącą stację transformatorową („Sulęcińska”) położoną po stronie wschodniej drogi wojewódzkiej, poza granicami planu.
7. Ustala się zaopatrzenie w gaz:
- 1) ustala się budowę sieci średniego ciśnienia w oparciu o istniejącą sieć w drodze wojewódzkiej, usytuowanej poza obszarem opracowania;
  - 2) dopuszcza się na terenach MN wykorzystanie zbiorników gazu jako tymczasowego rozwiązania do czasu budowy sieci.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w oparciu o energię elektryczną, gaz lub inne ekologiczne źródła z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń indywidualnych lub zbiorczych.
9. Ustala się na terenach o symbolach MN i U obowiązek zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci, przy wjeździe lub wejściu na teren działki w otoczeniu zieleni.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

§5. Dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN:**

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej maksymalnie: jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego i jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
  - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni działki,
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budynkami - 30% powierzchni działki;
  - 4) ustala się wysokość zabudowy:
    - a) mieszkalnej: do 10,5 m - maksymalnie 3 kondygnacje,
    - b) wolnostojącej garażowej lub gospodarczej - do 8 m - maksymalnie 2 kondygnacje;
  - 5) ustala się formę dachów głównych:

- a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych lub lukarn z dachem pulpitowym,
  - b) dla budynków garażowych lub gospodarczych: wielospadowy o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni;
- 6) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;
- 7) zabudowę mieszkaniową sytuować:
- a) na obowiązującej linii zabudowy,
  - b) w przypadku położenia przy nieprzekraczalnej linii zabudowy, lokalizować co najmniej jednym punktem na tej linii;
- 8) ustala się kierunek kalenic głównych dachów dla budynków mieszkalnych:
- a) na terenie 1MN:
    - zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
    - na działkach na których nie ma zastosowania obowiązująca linia zabudowy, pod kątem 0 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 4KX;
  - b) na terenie 2MN:
    - zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
    - na działkach na których nie ma zastosowania obowiązująca linia zabudowy zgodnie z najdłuższym odcinkiem linii rozgraniczającej teren,
  - c) na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 7MN i 8MN - zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
  - d) na terenie 6MN:
    - zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
    - na działkach na których nie ma zastosowania obowiązująca linia zabudowy, pod kątem 90 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 4KX;
- 9) dla zabudowy garażowej i gospodarczej:
- a) budynki sytuować zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym obowiązującą linią zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
  - b) kalenice zabudowy sytuować równolegle lub prostopadle do zabudowy mieszkalnej.
3. W zakresie obsługi infrastrukturą drogową:
- 1) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych w granicach każdej działki budowlanej,
- 2) ustala się dojazd do działek:
- a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN z drogi dojazdowej 1KDD,
  - b) na terenach 7MN, 8MN z drogi lokalnej 1KDL,
  - c) na terenie 6MN z drogi lokalnej 1KDL lub dojazdowej 1KDD.
4. W zakresie podziału terenu na działki:
- 1) dopuszcza się podział terenu 1MN na działki budowlane nie mniejsze niż 0,08 ha pod warunkiem:
- a) zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg stanowiących dojazd do terenu;
  - b) zapewnienia szerokości działki, od strony wjazdu, nie mniejszej niż: 24 m
  - c) prowadzenia granic działek:
    - pod kątem 90 stopni do obowiązującej linii zabudowy,
    - tam gdzie nie ma zastosowania obowiązująca linia zabudowy - pod kątem 90 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 4KX,
- 2) dopuszcza się podział terenu 2MN na działki budowlane nie mniejsze niż 0,08 ha pod warunkiem:
- a) zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg stanowiących dojazd do terenu;
  - b) zapewnienia szerokości działki, od strony wjazdu, nie mniejszej niż: 24 m
  - c) prowadzenia granic działek:

- pod kątem 90 stopni do obowiązującej linii zabudowy,
  - tam gdzie nie ma zastosowania obowiązująca linia zabudowy - pod kątem 90 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczającej teren,
- 3) dopuszcza się podział terenu 3MN na działki budowlane nie mniejsze niż 0,1 ha pod warunkiem:
- a) zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg stanowiących dojazd do terenu;
  - b) zapewnienia szerokości działki, od strony wjazdu, nie mniejszej niż: 28 m
  - c) prowadzenia granic działek pod kątem 80-90 stopni do linii rozgraniczających teren,
- 4) dopuszcza się podział terenów 4MN, na działki budowlane nie mniejsze niż 0,1 ha pod warunkiem:
- a) zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg stanowiących dojazd do terenu;
  - b) zapewnienia szerokości działki, od strony wjazdu, nie mniejszej niż: 25 m z dopuszczeniem nie mniejszej niż 18 m na łukach dróg,
  - c) prowadzenia granic działek pod kątem 90 stopni do linii rozgraniczających tereny;
- 5) dopuszcza się podział terenów 5MN, 7MN i 8MN na działki budowlane nie mniejsze niż 0,1 ha pod warunkiem:
- a) zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg stanowiących dojazd do terenu;
  - b) zapewnienia szerokości działki, od strony wjazdu, nie mniejszej niż: 25 m,
  - c) prowadzenia granic działek pod kątem 90 stopni do linii rozgraniczających tereny (jednej z linii);
- 6) dopuszcza się podział terenu 6MN na działki budowlane nie mniejsze niż 0,9 ha pod warunkiem:
- a) zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg stanowiących dojazd do terenu;
  - b) zapewnienia szerokości działki, od strony wjazdu, nie mniejszej niż: 27 m
  - c) prowadzenia granic działek:
    - pod kątem 90 stopni do linii rozgraniczających teren lub
    - pod kątem 0 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 4KX,
- 7) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek niż ustalono na terenach MN dla lokalizacji przejść, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### §6. Dla terenów oznaczonych symbolem 1U i 2U:

##### 1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów dla usług niepublicznych - domu pomocy społecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji służących obsłudze funkcji wyznaczonych w pkt 1, w tym usług gastronomii, usług z zakresu opieki zdrowotnej.

##### 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy budynkami na powierzchni większej niż 30% powierzchni działki,
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się wysokość zabudowy kubaturowej do 3 kondygnacji - 2 kondygnacje i poddasze użytkowe, z tym że nie wyższą niż 15 m;
- 4) ustala się formę dachów głównych: dwuspadowe naczółkowe albo wielospadowe o nachyleniach połaci od 30 stopni do 48 stopni;
- 5) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachowych, niż określono w pkt 4 nad dodatkowymi częściami budynku jak lukarny, werandy oraz elementy wejściowe;
- 6) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceramiki naturalnej;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – lokalizować wyłącznie jako wbudowane w budynki usługowe;
- 8) ustala się stolarkę okienną z podziałami tradycyjnymi - szprosami;

9) ustala się kierunek kalenic głównych dachów maksymalnie w 3-ech wybranych kierunkach.

3. W zakresie obsługi infrastrukturą komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do terenu 1U z drogi lokalnej 1KDL;
- 2) ustala się dojazd do terenu 2U z drogi lokalnej 1KDL lub drogi położonej poza obszarem objętym planem;
- 3) przewidzieć lokalizację parkingu w ilości minimum: 10 na terenie 1U;
- 4) na parkingach o ilości miejsc parkingowych więcej niż 14 przewidzieć min. 30% powierzchni czynnej biologicznie obsadzonej zielenią średnią i wysoką.

4. Dopuszcza się podział terenu na działki pod warunkiem, że:

- 1) działka nie będzie mniejsza niż 1,5 ha lub jeżeli podział będzie służył wydzieleniu infrastruktury technicznej,
- 2) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§7. Dla terenów **1K i 2K**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną – przepompownię ścieków - inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Dopuszcza się na terenie 2K lokalizację innych urządzeń służących do zbiorowej obsługi terenów MN.

3. Dopuszcza się zabudowę terenu:

- 1) 1K na powierzchni 95%;
- 2) 2K na powierzchni 50%.

4. Ustala się dojazd do terenów z drogi 1KDL.

§8. Dla terenu **1E**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną – stację transformatorową 15kV/0,4 kV - inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Dopuszcza się zabudowę terenu na powierzchni 95%.

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

§9. Dla terenu: **1ZP**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych służących do retencji wód deszczowych i rekreacji.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70% powierzchni terenu.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni wysokiej i średnio-wysokiej;
- 2) elementów małej architektury;
- 3) ciągów pieszych.

5. Ustala się zakaz podziału terenu na działki, chyba że będzie służył wydzieleniu infrastruktury technicznej.

§10. Dla terenów: **1KX, 2KX, 3KX i 4KX**:

1. Ustala się przeznaczenie na drogę pieszą.

2. Dopuszcza się lokalizację na terenie 3KX i 4KX drogi pieszo-rowerowej.

3. Na terenie 2KX i 3KX ustala się utrzymanie zieleni przydrożnej z dopuszczeniem cięć sanitarnych.

4. Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury jeżeli nie zakłóca użytkowania zgodnie z wyznaczoną funkcją.

§11. Dla terenu **1KDL**:

1. Ustala się przeznaczenie na drogę publiczną gminną klasy lokalnej - inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (15 m).

§12. Dla terenu **1KDD**:

1. Ustala się przeznaczenie na drogę publiczną gminną klasy dojazdowej - inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
2. Ustala się szerokość zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (zmienna 10 m, 11m i 13m);

**Rozdział III**  
**Ustalenia końcowe**

§13. 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 terenów oznaczonych symbolem 7MN, 8MN oraz symbolem 1U i 2U w wysokości 30 %;
2. dla wszystkich pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1, w wysokości 1%.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

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