

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/126/2012 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwały nr XXXI/270/98 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 18 czerwca 1998 r., zwaną 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 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – przedstawionego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy 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) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDW - dróg wewnętrznych;
- 3) KX – dróg pieszych;
- 4) E – infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

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;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 7) wymiary określone na rysunku planu.

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

1. Zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń:

- 1) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych oraz innych pełnych;

2) o wysokości wyższej niż 1,5 m nad poziom terenu.

2. Dopuszcza się od strony dróg publicznych ogrodzenia w formie:

1) ogrodzeń ażurowych do wys. 1,50 m lub

2) pasów zieleni – żywopłotów.

3. Ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę pod warunkiem zachowania warunków ustalonych 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. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§4. W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustala się budowę sieci i urządzeń, generalnie jako podziemnych, w liniach rozgraniczenia dróg wewnętrznych i dróg pieszych oraz terenach oznaczonych symbolem E, z dopuszczeniem przebudowy istniejących sieci oraz likwidacji sieci wyłączonych z eksploatacji.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach MN 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. Dopuszcza się utrzymanie nadziemnych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV oraz na terenach oznaczonych symbolem E.

4. W zakresie zaopatrzenia obiektów w wodę w oparciu o istniejącą lub planowaną sieć wodociągową.

5. W zakresie odprowadzanie ścieków komunalnych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej istniejącej lub planowanej;

2) dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników;

3) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni czystych (dachów budynków, tarasów, powierzchni biologicznie czynnych, dróg pieszych) powierzchniowo do gruntu lub do oczek wodnych.

7. 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 lub do kanalizacji deszczowej.

8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:

1) sieć niskiego i średniego napięcia;

2) istniejące i planowane stacje transformatorowe na terenach o symbolu E;

3) nieuciążliwe urządzenia do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych.

9. Dopuszcza zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące lub planowane sieci gazowe.

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

1) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł lub

2) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci, przy wjeździe lub wejściu na teren działki budowlanej 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 jednorodziną.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację zabudowy w odniesieniu do granic terenów zalesionych, granic działek budowlanych i budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludzi w korytarzach technicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkalnej i gospodarczej lub garażowej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyznaczonym na rysunku planu, w przypadku jej usunięcia lub przebudowy na doziemną, jeżeli nie będzie to stało w sprzeczności z ustalonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) na terenie 4MN zabudowę mieszkaniową sytuowaną przy nieprzekraczalnej linii zabudowy, lokalizować co najmniej jednym punktem na tej linii;

5) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie: jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego i jednego budynku garażowego albo gospodarczego;

6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budynkami - 30% powierzchni działki;

7) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% powierzchni działki;

8) ustala się wysokość zabudowy:

a) mieszkalnej: do 8,5 m - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) wolnostojącej garażowej lub gospodarczej - do 6 m -1 kondygnacja nadziemna;

9) ustala się formę dachów głównych:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, z możliwością zastosowania w dachu okien połaciowych lub lukarn,

b) dla budynków garażowych lub gospodarczych: wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni;

10) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;

11) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN dopuszcza się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach brązu lub grafitu;

12) ustala się kierunek kalenic głównych dachów dla budynków mieszkalnych:

a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN pod kątem 90 lub 0 stopni do obowiązującej linii zabudowy,

b) na terenie 4MN pod kątem 90 lub 0 stopni do linii rozgraniczającej teren z drogą powiatową;

13) kalenice zabudowy garażowej lub gospodarczej sytuować pod kątem 90 lub 0 stopni do zabudowy mieszkalnej.

3. W zakresie obsługi infrastrukturą drogową:

1) ustala się dojazd do terenu:

- a) 1MN, 2MN i 3MN z drogi wewnętrznej 1KDW,
- b) 4MN z drogi wewnętrznej 1KDW lub 2KDW,
- c) 5MN z drogi wewnętrznej 4KDW, z wyłączeniem działek bez bezpośredniego dostępu z drogi 4KDW, dla których ustala się dojazd z drogi 2KDW,
- d) 6MN, 7MN i 8MN z drogi wewnętrznej 5KDW;

2) przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe na terenie każdej działki budowlanej, przy czym warunek jest spełniony, jeżeli na działce przewidziany jest garaż;

3) zakaz lokalizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej lub drogi powiatowej, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem.

4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 800 m² pod warunkiem:

1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg stanowiących dojazd do terenu;

2) zapewnienia szerokości działki: nie mniejszej niż 21 m;

3) prowadzenia granic działek:

- a) na terenach 1MN i 2MN pod kątem 90 stopni do osi najdłuższego odcinka drogi wewnętrznej 1KDW,
- b) na terenie 3MN:
 - pod kątem 90 stopni do osi odcinka drogi wewnętrznej 1KDW, lub
 - pod kątem 90 lub 0 stopni do linii rozgraniczającej terenu z drogą powiatową,
- c) na terenie 4MN pod kątem 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia terenu z drogą powiatową,
- d) na terenie 5MN pod kątem 90 stopni do osi drogi wewnętrznej 4KDW,
- e) na terenach 6MN, 7MN i 8MN pod kątem 90 stopni do osi drogi wewnętrznej 5KDW.

§6. Dla terenów: 1E, 2E i 3E:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną, elektroenergetyczną – stację transformatorową – lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu 2E na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne - włączenie do terenu 5MN jako część jednej z działek i zagospodarowanie według zasad ustalonych dla tego terenu.

3. Ustala się dopuszczalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 0 % powierzchni biologicznie czynnej.

5. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

6. Ustala się dojazd do terenu:

1) 1E z drogi 1KDW;

2) 2E z drogi położonej poza granicą obszaru objętego planem;

3) 3E z drogi 2KDW.

§7. Dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się szerokość jezdni:

a) 6 m dla drogi 1KDW,

b) 5 m dla drogi 2KDW, 4KDW i 5KDW

c) 5 m dla drogi 3KDW, z dopuszczeniem mniejszej szerokości w przypadku zastosowania

mijanek przy zachowaniu:

- minimalnej długości mijanki bez skosów - 25,0 m,
- całkowitej szerokości jezdni w obrębie mijanki - nie mniejszej niż 5,0 m,
- skosów wyjazdowych i wjazdowych - 1 : 2;

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

4) na zakończeniu dróg 4KDW i 5KDW przewidzieć plac manewrowy do zawracania pojazdów o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

§8. Dla terenów: **1KX, 2KX i 3KX:**

1. W zakresie przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na drogę pieszą;
- 2) dopuszcza się lokalizację drogi pieszo-jezdnej na terenie 2KX.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się utwardzenia:
 - a) o szerokości 3,5 m w drodze pieszej: 1KX i 3KX,
 - b) o szerokości 4,5 m w drodze pieszej 2KX dostosowane do ruchu pojazdów uprzywilejowanych i pojazdów obsługi.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§9. 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 dla wszystkich terenów w wysokości 1%.

§10. Uchyła się w całości uchwałę Nr XXXI/270/98 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę letniskową i mieszkalną, jednorodziną w Lubniewicach.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

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