

**UCHWAŁA NR XLI/275/2013
RADY GMINY LUBSZA**

z dnia 21 listopada 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubusza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubusza Nr XLIX / 323/2010 z dnia 20 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubusza, dla obrębów: Nowy Świat dz. nr 30/24, 30/27, Kościerzycy dz. nr 284, 288/1, Śmiechowice dz. nr 29/5 oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubusza.

Rada Gminy Lubusza uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

3. 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, stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 07 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

- b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 4) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
 - 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
 - 6) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
 - 7) szerokość elewacji frontowej – maksymalny wymiar budynku w obrysie murów w widoku z drogi, do której przylega nieruchomość;
 - 8) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
 - 9) usługi nieuciążliwe – takie, które w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowodują naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska, określonych dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają inne przepisy niniejszej uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) PU - pod zabudowę produkcyjno-usługową.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się że wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, należy zgłosić Opolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji frontowych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,7 m i zastosowaniu takich materiałów jak cegła, drewno, kamień, metaloplastyka, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm² - za wyjątkiem terenów produkcyjno-usługowych (PU) zlokalizowanych na załączniku nr 1.

§ 9. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę w sposób nie przekraczający ustalonej linii zabudowy.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) w granicach Stobrowskiego Parku Krajobrazowego, występującego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania zmiany planu dla obrębu na załączniku nr 3, obowiązują odpowiednie przepisy szczególnie w sprawie utworzenia "Stobrowskiego Parku Krajobrazowego", oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody i odpowiednich rozporządzeń;
- 2) w granicach terenów zagrożonych powodzią, występujących na terenie opracowywanej zmiany planu dla obrębu na załączniku nr 2, obowiązują odpowiednie przepisy szczególne;
- 3) w granicach opracowania zmiany planów nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
 - a) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie powinna być mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 12. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych, a także ich przykrycie lub zarurowanie;
- 2) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 4 m wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

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

- 1) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg, należy je prowadzić równoległe do granic działek, w pasie terenu wolnego od innego istniejącego uzbrojenia;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem,
 - c) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć;

- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) w przypadku odprowadzenia ścieków przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń do gminnej kanalizacji sanitarnej należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - b) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b),
 - d) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
 - e) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie terenów z istniejącej sieci,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci na tereny projektowanej zabudowy,
 - c) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji gazów lub pyłów do atmosfery, nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń;
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej kablowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN w wysokości 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU w wysokości 10%.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem PU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa w tym obiekty do produkcji biogazu i mocy elektrowni nie większa niż 2 MW;
- 2) uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze lub garaże, składy, magazyny,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi,
 - d) budowle,

e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 2) powierzchnia biologicznie powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnie zabudowy nie powinny przekraczać 60% powierzchni działek;
- 4) ustala się dowolne pokrycie i dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
- 5) linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 7) wysokość budowli do 45 m;
- 8) zaleca się zapewnienie miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na każde 25m² powierzchni produkcyjno-usługowej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 symbolami 1 MN i 2 MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynków,
 - b) budynki gospodarcze lub garaże,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5 metrów od linii rozgraniczającej teren objęty opracowaniem, jak na rysunku planu;
- 3) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową powinna wynosić 800m²;
- 6) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 7) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,
 - wielospadowe,
 - mansardowe,
 - ustala się dowolne pokrycie dachu;
- 8) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
- 9) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych;

- 10) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 11) ustala się poziom parteru budynku na wysokości od 0,80 m. do 1,20m powyżej terenu;
- 12) budynki należy sytuować tak aby elewacja frontowa była równoległa do linii zabudowy;
- 13) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej inwestor zobowiązany jest zapewnić 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 symbolem MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynków,
 - b) budynki gospodarcze lub garaże,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

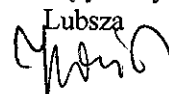
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5 metrów od linii rozgraniczającej teren objęty opracowaniem, jak na rysunku planu;
- 3) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek;
- 5) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 6) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,
 - wielospadowe,
 - mansardowe;
 - ustala się dowolne pokrycie dachu;
- 7) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
- 8) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych;
- 9) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 10) ustala się poziom parteru budynku na wysokości od 0,80 m. do 1,20m powyżej terenu;
- 11) budynki należy sytuować tak aby elewacja frontowa była równoległa do linii zabudowy; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej inwestor zobowiązany jest zapewnić 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Lubsza


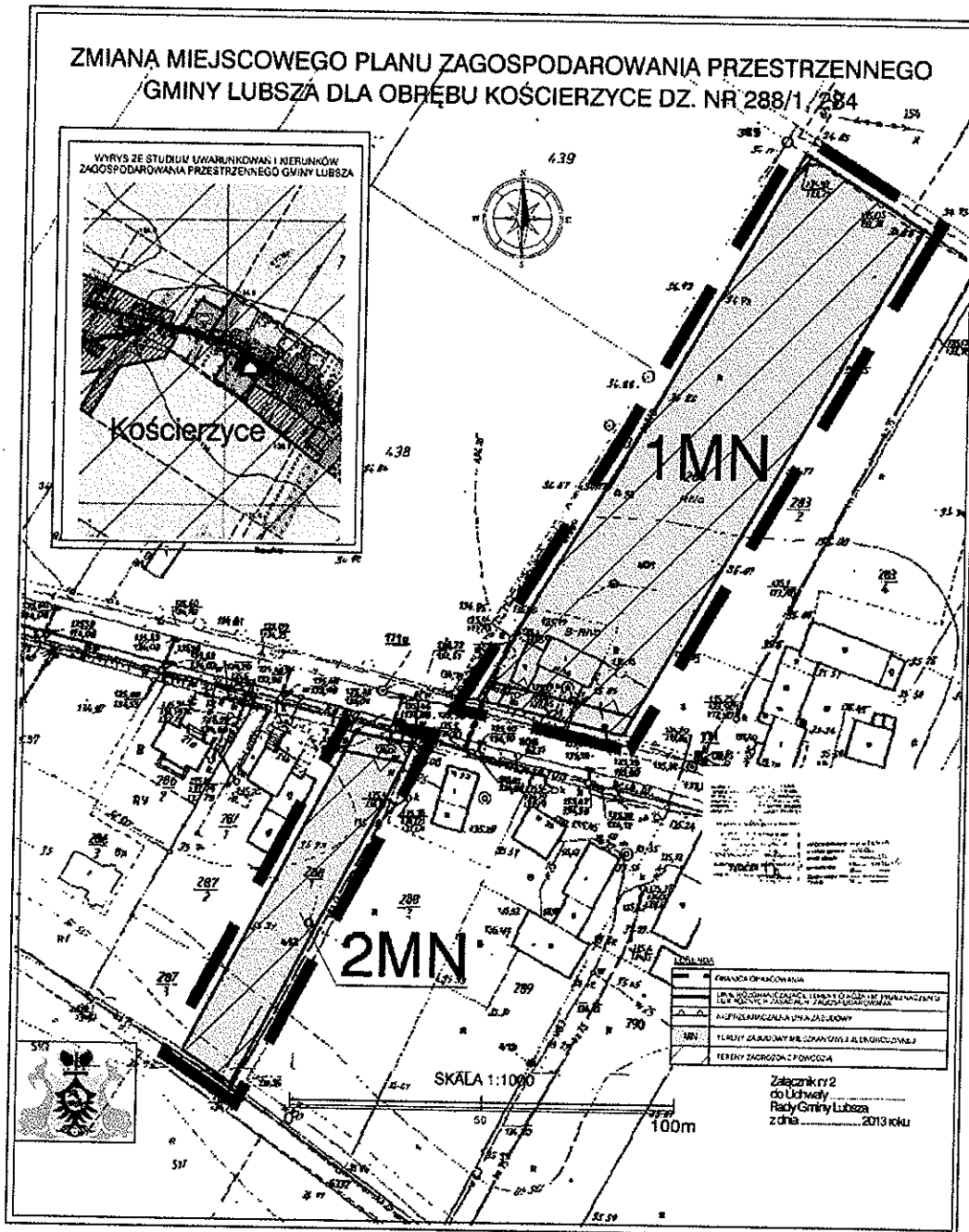
mgr Janina Wcisło



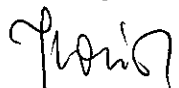
Przewodniczący Rady Gminy Lubusza

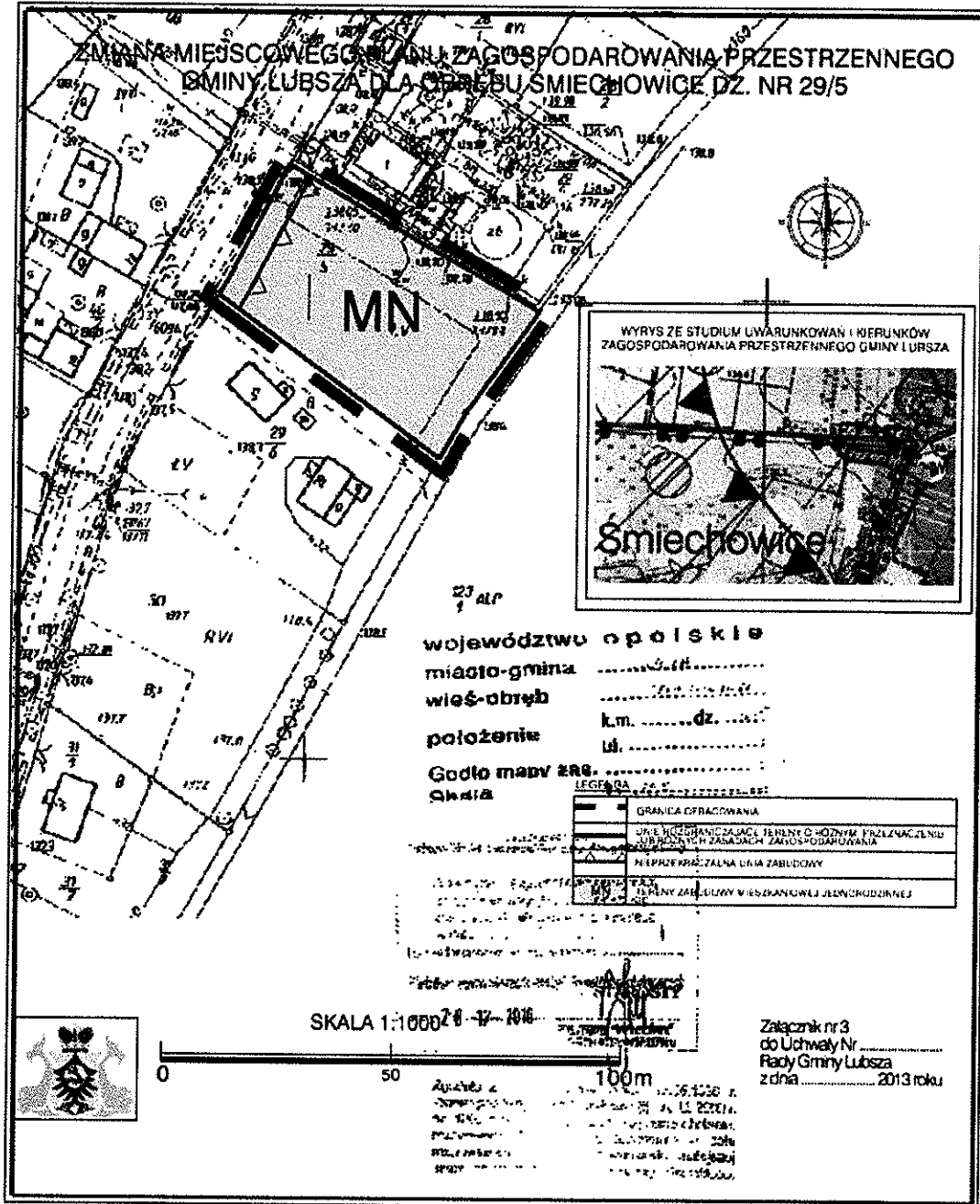
mgr Janina Wcisło

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLI/275/2013
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21.11.2013r.



Przewodniczący Rady Gminy Lubsza


mgr Janina Wcisło



Przewodniczący Rady Gminy Lubsza

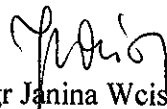
Janina Wcisło
mgr Janina Wcisło

ROZSTRZYGNIĘCIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lubsza, dla obrębów: Nowy Świat dz. nr 30/24, 30/27;
Kościerzycze dz. nr 284, 288/1; Śmiechowice dz. nr 29/5**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Lubsza nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Przewodniczący Rady Gminy Lubsza

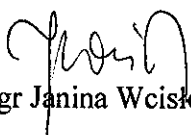

mgr Janina Wcisło

ROZSTRZYGNIECIE

**W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD
ICH FINANSOWANIA DLA TERENU POŁOŻONEGO W GMINIE LUBSZA,
W OBRĘBIE: NOWY ŚWIAT DZ. NR 30/24, 30/27; KOŚCIERZYCE DZ. NR 284,
288/1; ŚMIECHOWICE DZ. NR 29/5**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Lubsza


mgr Janina Wcisło