

**UCHWAŁA NR XIII/78/2015  
RADY GMINY W LUBISZYNIE**

z dnia 30 listopada 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie  
Marwice**

Na podstawie *art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), *art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.), *uchwała się co następuje:*

**Rozdział 1.**

Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marwice, obejmujący obszar położony w rejonie Kolonii Północnej w miejscowości Baczyna.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Uchwała niniejsza jest zgodna z

- 1) uchwałą Nr XX/141/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn w obrębie Marwice, zmienioną uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr V/24/2015 z dnia 16 stycznia 2015 r., zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn w obrębie Marwice,
- 2) ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn, przyjętego uchwałą nr XIII/99/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 28 kwietnia 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn, z późniejszymi zmianami.

**§ 3.** 1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Plan nie określa z uwagi na niewystępowanie problematyki:

- a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

**§ 4.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,
  - b) elementy: jak zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego,
- 4) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, pomnożony przez 100;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, pomnożony przez 100;
- 6) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe
- 8) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, finanse, opiekę zdrowotną, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw;
- 9) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę dwóch przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie parametrów, gabarytów, elementów wystroju architektonicznego;
- 10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą tworzącą ciąg od trzech do kilkunastu przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie parametrów, gabarytów, elementów wystroju architektonicznego, z dopuszczeniem indywidualnego rozwiązania ścian szczytowych w segmentach skrajnych;
- 11) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°,
- 13) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Marwice
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej wolnostojącej albo bliźniaczej, oznaczone na rysunku symbolem – „MN”,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku symbolem – „MNs”,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MW”,
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „U”,
- 5) tereny lokalizacji zbiorników gazowych, oznaczone na rysunku symbolem – „G”,
- 6) teren stacji elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku symbolem – „E”,
- 7) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku – symbolem „KD”,
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku – symbolem „KDW”,
- 9) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku – symbolem „KX”,
- 10) tereny obsługi parkingowej, oznaczone na rysunku symbolem - „KS”.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następującą funkcję stanowiącą o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej wolnostojącej albo bliźniaczej „MN”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie uzupełniające,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej szeregowej „MNs”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie podstawowe,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej „MW”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej – przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w parterze budynków mieszkalnych – przeznaczenie uzupełniające.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 6 - 10, obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

### **Rozdział 3.**

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) nakaz przesłonięcia od strony terenów publicznych, małą architekturą i zielenią elementów takich jak śmietniki, stacje transformatorowe, zbiorniki na gaz płynny,
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych,
- 3) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych od strony terenów publicznych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się stosowanie indywidualnej intensywności zabudowy przy zachowaniu parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów;

3. W zakresie sytuowania tablic reklamowych dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów nie przekracza 3,0m z tym że:

- 1) reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach,
- 2) reklamy i szyldy informacyjne umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

4. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub nie mniej niż 1,5m od granicy działki, z wyjątkiem granicy frontowej działki, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla:

- a) terenów zabudowy szeregowej albo bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i innych obiektów towarzyszących;
- 3) zakazuje się na terenach mieszkaniowych i usługowych stosowania materiałów elewacyjnych takich jak blacha oraz pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.

#### **Rozdział 4.**

##### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 8. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska zgodnie z którymi:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz urządzeń towarzyszących,
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego właściciele lub użytkownicy posiadają tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - c) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: MN, MNs, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem: MW, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 3) W celu umożliwienia ochrony przed nadmiernym hałasem terenów przyległych do dróg zlokalizowanych poza granicami planu – droga ekspresowa S3, dopuszcza się stosowanie elementów ograniczających poziom emitowanego hałasu takich jak ekrany akustyczne, zielen izolacyjna okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej w budynkach.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się stosowanie w celach grzewczych paliw ekologicznie czystych takich jak: gaz lekki olej opałowy, energia elektryczna z dopuszczeniem innych technologii oraz paliw, których metody spalania nie przekroczą poziomów emisji określonych przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów, i osadników na terenach komunikacyjnych utwardzonych w tym placów i parkingów zorganizowanych.

5. W zakresie wartości krajobrazowych ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych.

#### **Rozdział 5.**

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 9.** Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 6.

### Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne ogólnie dostępne oraz tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowią tereny komunikacji drogowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej.

2. Tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem „MW” stanowią tereny ogólnodostępne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych w pasach dróg, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

## Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 11. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej albo bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających,
- b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza,
- c) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 25° do 40°,
- d) wjazd od strony ulic przyległych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD” albo „KDW”,
- e) realizacja obsługi parkingowej na terenie nieruchomości, w tym również dla dopuszczonych usług wbudowanych, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 50% powierzchni nieruchomości,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 25% powierzchni nieruchomości użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
- b) realizację piwnic jako czwartej kondygnacji,
- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ulic oznaczonych symbolem „KD” albo „KDW”, z zastosowaniem dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;

3) zakazuje się lokalizacji usług na działkach wydzielonych.

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNs”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających od terenów „KDW” oraz 3,0 m od pozostałych terenów,
- b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje,
- c) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 25° - 40°,
- d) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”,

- e) realizacja obsługi parkingowej na terenie nieruchomości, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,
  - f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 25% powierzchni nieruchomości użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację podziemnych garaży jako czwartej kondygnacji,
  - b) inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
  - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ulic oznaczonych symbolem „**KDW**”, z zastosowaniem dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej albo dachów płaskich;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wbudowanych i wolnostojących,
  - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

**§ 13.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MW**”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – pięć kondygnacji, nie większa niż 18,0 m,
  - c) realizację podziemnych miejsc postojowych i piwnic jako szóstej kondygnacji,
  - d) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
  - e) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° - 45°,
  - f) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KDW**”,
  - g) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 75% powierzchni nieruchomości,
  - h) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków przy wskaźniku 1 m<sup>2</sup> placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym najmniejszy plac nie może mieć powierzchni mniejszej niż 80 m<sup>2</sup>,
  - i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem minimum 25% powierzchni nieruchomości użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu albo dachy płaskie,
  - b) wydzielenie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych stanowiących dojścia i dojazdy,
  - c) realizację zbiorników retencji wód deszczowych z infrastrukturą wg potrzeb,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,
  - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

**§ 14.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „**U**”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających od terenów „**KS**” i „**MN**” oraz 3,0 m od pozostałych terenów ,

- b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, nie większa niż 14,0 m,
  - c) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
  - d) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° - 45°,
  - e) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KDW**”,
  - f) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki,
  - g) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 75% powierzchni nieruchomości,
  - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 25% powierzchni nieruchomości użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu albo dachy płaskie;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

**§ 15.** Wyznacza się tereny lokalizacji zbiorników gazowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „**G**”, na których ustala budowę zbiorników gazowych na gaz płynny.

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż gazownictwo zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zakaz zabudowy obiektami małej architektury.
- 3) Zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej
- 4) W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi „**KDW**”

**§ 16.** Wyznacza się teren stacji elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem „**E**”, na którym ustala budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej typu kontenerowego.

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zakaz zabudowy obiektami małej architektury.
- 3) Zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
- 4) W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi „**KDW**”.

## **Rozdział 8.**

### Szczegółowe zasady podziału nieruchomości

**§ 17.** Ustala się następujące zasady podziału:

- 1) dla terenu „**MN**” ustala się:
  - a) minimalnie 11,0m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi, z wyjątkiem: działek narożnych lub gdy podział jest zgodny z liniami podziału wewnętrznego uwidocznionymi na rysunku planu,
  - b) minimalną powierzchnię jednej działki 300,0m<sup>2</sup>;
  - c) granice działek prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 20°;
- 2) dla terenu „**MNs**” ustala się:
  - a) minimalnie 7,0m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi,
  - b) minimalną powierzchnię jednej działki 150,0m<sup>2</sup>,
  - c) granice działek prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 20°;
- 3) dopuszcza się:

- a) odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1, 2 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe dojścia lub dojazdy,
  - b) wydzielenia działek dla poprawy zagospodarowania innej działki posiadającej dostęp do drogi lub podziału umożliwiającego dostęp do drogi;
- 4) zakazuje się wydzielenia działek nie posiadających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy poprawie warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

## **Rozdział 9.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,  
w tym zakaz zabudowy

**§ 18.** Do południowej granicy obszaru objętego planem, do terenu oznaczonego symbolem „KD”, przylega droga między-poligonowa dla wojskowych pojazdów gaśnicowych.

## **Rozdział 10.**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 19.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
- 4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe,

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
- 2) do czasu budowy rozdzielczej sieci kanalizacji dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych,
- 3) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, terenie każdej jednostki planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej poprzez retencję (gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) z możliwością rozsączania do gruntu,
- 2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, ścieki te mogą zostać odprowadzone na tereny znajdujące się poza granicami planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się:

a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,

b) wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne z zapewnieniem dojazdu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zasilanie terenów ze zbiorników gazu poprzez sieci gazowe do celów grzewczych, użytkowych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,

2) dopuszcza się:

a) wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych wszystkich terenów objętych planem,

b) zaopatrzenie poszczególnych budynków z indywidualnych źródeł ciepła.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,

2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem „**KD**” – teren drogi publicznej dojazdowej, służącej do obsługi osiedla i komunikacji lokalnej, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

b) jezdni o szerokości 5,0 m;

c) wydzielone ciągi piesze;

d) jednostronne ścieżki rowerowe.

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni;

b) budowę infrastruktury technicznej;

2. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDW**” – teren drogi wewnętrznej służącej do obsługi osiedla, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia 10 -12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) jezdni szerokości 5,0 m;

c) dwustronne, wydzielone ciągi piesze.

2) dopuszcza się:

a) jednostronne ścieżki rowerowe;

b) budowę infrastruktury technicznej,

c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.

3. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KX**” – ciągi piesze służące do obsługi osiedla, dla których:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej,

4. Wyznacza się tereny obsługi parkingowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KS**” na których:

a) ustala się realizację parkingów dla samochodów osobowych,

b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej.

5. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

6. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- a) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

## **Rozdział 11.**

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21. Do momentu realizacji ustaleń niniejszego planu sposób użytkowania i zagospodarowania terenów pozostaje dotychczasowy.

## **Rozdział 12.**

Przepisy końcowe

§ 22. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Eugeniusz Leśniewski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/78/2015  
Rady Gminy w Lubiszynie  
z dnia 30 listopada 2015 r.  
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/78/2015  
Rady Gminy w Lubiszynie  
z dnia 30 listopada 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie**

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marwice.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.*) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/78/2015

Rady Gminy w Lubiszynie

z dnia 30 listopada 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie**

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marwice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.*), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515*) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (*j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.*) Rada Gminy Lubiszyn rozstrzyga co następuje:

1. z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marwice oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;

2. inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, będą finansowane ze środków budżetowych gminy kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Lubiszyn, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marwice.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XX/141/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn w obrębie Marwice, zmieniona uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr V/24/2015 z dnia 16 stycznia 2015 r., zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn w obrębie Marwice.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby zorganizowanego zagospodarowania terenu poprzez umożliwienie zabudowy działki rolnej nr ewid. 241 położonej w obrębie Marwice, w gm. Lubiszyn zabudową mieszkaniową i jej podziałem na działki budowlane zgodnie z tym planem.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn przyjętego uchwałą Nr XI/60/2015r Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 września 2015r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia. Z uwagi na brak analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy nie można dokonać oceny zgodności z jej wynikami. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza finansowa.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.