

UCHWAŁA NR VIII/63/03
RADY GMINY W ŁUBOWIE
Z DNIA 3 września 2003 r.

W sprawie: *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie Pierzyska –
Baranowo – działka nr ewid. 287*

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 i 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999 r. nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.) – Rada Gminy w Łubowie, uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie Pierzyska – Baranowo – działka nr ewid. 287”, który stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/34/94 Rady Gminy Łubowo z dnia 2.12.1994r ogłoszoną w Dz.U. Woj. Poznańskiego Nr 22, poz.239 z dnia 8.12.1994r w obszarach sprzecznych z postanowieniami określonymi w m.p.z.p.
2. Przedmiotem planu jest zmiana istniejącego rolniczego przeznaczenia terenu na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz zaprojektowanie układu przestrzennego wraz z postulowaną siecią infrastruktury.

3. Integralną część planu stanowi rysunek planu w skali 1:1000 (układ przestrzenny z infrastrukturą) – załącznik nr 1 do uchwały.
4. Niniejsza uchwała zawiera ustalenia planu, zwane dalej przepisami.

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

1. Plan obejmuje działkę nr 287 położoną w obrębie geodezyjnym Pierzyska-Baranowo o powierzchni 3,22ha w tym grunty rolne kl. V - 2,22 ha i VI – 1,00ha
2. Grunty rolne kl. V i VI zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze odbywa się w trybie uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy w Łubowie.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie inwestycyjnej działalności właścicielowi, określenie zasad zagospodarowania terenu różnorodnym podmiotom uczestniczącym w procesie inwestycji , przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i inwestora.
2. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenu objętego planem, o których mowa w §3. ust.1, zgodne są z wymogami ładu przestrzennego, ochroną interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w zakresie ekologii oraz wymogami technicznymi określonymi w Prawie Budowlanym.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, układu komunikacyjnego i sieci poszczególnych mediów.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, to podstawowe przeznaczenie planu, pozostałe elementy planu mają charakter towarzyszący, uzupełniający funkcję podstawową.

2. Szczegółowe ustalenia planu, określone w ramach obszarów funkcjonalnych, zawarte są w „Przepisach Szczegółowych”.
3. Ustala się, że jakiegokolwiek emisje z terenu objętego planem, muszą się mieścić w granicach działek budowlanych i nie mogą przekroczyć dopuszczalnych norm.
4. Określenie oddziaływania na środowisko niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte jest w „Prognozie”.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice zatwierdzenia planu;
 - 2) linie rozgraniczające terenów o różnorodnym sposobie użytkowania – obowiązujące;
 - 3) projektowane drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) strefy dopuszczalnej zabudowy;
 - 6) projektowane pasy zieleni izolacyjnej;
 - 7) rezerwa terenu pod trafostację;
 - 8) projektowany teren przepompowni.
2. Dopuszcza się możliwość zmiany obowiązujących ustaleń dot. ust.1 pkt 6, 7, 8 w przypadku przyjęcia innych rozwiązań w zakresie przebiegu infrastruktury i projektowanych pasów zieleni izolacyjnej.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w decyzjach administracyjnych, należy określać według ustaleń dla obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 6.

Projektowana infrastruktura sieciowa - zawarta w rysunku planu ma charakter postulowany, podobnie jak ustalenia w zakresie projektowanej infrastruktury zawarte w „Przepisach Szczegółowych”.

Powyższe służy przedstawieniu zasad kształtowania sieci mediów w sposób profesjonalny, opracowany przez specjalistów branżowych, dostosowanych do potrzeb realizacji, ale nie stanowiących barier w przepisach w przypadku innej formuły realizacji. Problemy te ostatecznie rozstrzygną projekty budowlane.

1. Dla obszarów kolizyjnych uzbrojenia terenu, podziemnego lub naziemnego obowiązuje zakaz wykonywania trwałych urządzeń terenowych, nasadzeń, do czasu likwidacji kolizji, niezależnie od tego czy obszary te zostały zaznaczone na rysunku planu.
2. Uzbrojenie istniejące, nie kolidujące, lub bez możliwości przełożenia, należy adaptować na warunkach określających jego przydatność dla docelowych rozwiązań infrastruktury projektowanego zainwestowania, według dokumentacji technicznych i programowych.
3. Ze względu na konieczność ochrony środowiska przyrodniczego ustala się obowiązek wyposażenia obiektów mieszkalnych we wszystkie dostępne media gwarantujące spełnienie tego warunku.

§ 7.

1. Ilekroć w dalszych przepisach Uchwały jest mowa o :
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1;
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łubowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) przepisach szczegółowych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
 - 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym, przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż

dotychczasowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 8) terenie – należy przez to rozumieć grupy obszarów objęte niniejszym planem, przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
2. Ilekroć w dalszych przepisach Uchwały jest mowa o prognozie - należy przez to rozumieć "prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

1. Ustala się zasadę wykonywania badań gruntowo-wodnych dla poszczególnych obszarów zainwestowania przed podjęciem określonej inwestycji, zależnie od potrzeb wynikających z projektu budowlanego.
2. Ustala się obowiązek wykonania prac dostosowawczych dla całego terenu zainwestowania w granicach zatwierdzenia planu, przez wykonanie systemu sieci ekologicznej lokalnej melioracji, gwarantującej odprowadzenie wód powierzchniowych i gruntowych do systemu określonego w ustaleniach dotyczących infrastruktury.

3. Ustala się następujące tereny funkcjonalne planu:

Symbol:

M 1 – M 4

Przeznaczenie:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług ogólnosiedlowych wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych. Zabudowa jednorodzinna w zieleni przydomowej. Na terenie M2 dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

EE	Rezerwa terenu pod projektowaną trafostację.
NO	Rezerwa terenu pod projektowaną przepompownię ścieków.
KD2- KD3	Projektowane drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających.
KD1	Projektowana droga dojazdowa poszerzona do 9,0m (docelowo 12,0m).
ZI	Projektowane pasy zieleni izolacyjnej.

Uwaga: tereny EE i NO dopuszcza się włączyć do przylegających terenów zabudowy mieszkaniowej lub przeznaczyć na zieleni izolacyjną publiczną w wypadku nie wykorzystania dla celów związanych z infrastrukturą.

4. Ustalenia urbanistyczno-architektoniczne dla terenów funkcjonalnych obszaru planu.

- 1) Podstawową funkcją terenów oznaczonych symbolami M – jest funkcja mieszkaniowa, pozostałe funkcje mają charakter uzupełniający.
- 2) Budynki należy realizować jako maksymalnie 2-kondygnacyjne, przy założeniu, że drugą kondygnację stanowi poddasze (użytkowe lub nieużytkowe).
- 3) Dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o spadku połaci dachowej 25°-45°, w miarę jednolitym dla płaszczyzn widokowych poszczególnych obszarów zabudowy.
- 4) Maksymalna dopuszczalna wysokość budynków w kalenicy wynosi 11,0m.
- 5) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować jako wolnostojące, na terenie M2 dopuszcza się budynki w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej. Kształt dachu powinien wyznaczyć pierwszy pobudowany budynek w danym terenie (M1, M2, M3, M4). Postuluje się architekturę nawiązującą do otaczającego krajobrazu, typu wiejskiego.
- 6) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki, dla zabudowy szeregowej maksymalnie 35%. Po wewnętrzny, utwardzony,

układ komunikacyjny przeznacza się maksymalnie 10% powierzchni działki. Pozostałą część należy przeznaczyć pod zieleń przydomową.

- 7) Nie dopuszcza się krycia dachów: papą czarną gładką, eternitem, blachą falistą – należy zadbać o jednolitość pokrycia dachowego (dachówka, gont, papa dachówkopodobna) dla poszczególnych zespołów zabudowy.
- 8) Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe (prześwit min.30%) do wysokości maksymalnej 1,50m.
- 9) W przypadku realizacji podpiwniczeń należy bezwzględnie wykonać badania gruntowo-wodne, a wyniesienie posadzki parteru budynku ponad poziom terenu dopuszcza się maksymalnie do 1,0m.
- 10) Garaże należy realizować w parterze jako wbudowane lub przybudowane do bryły budynku pod warunkiem zachowania spójności architektonicznej obiektów oraz przewidzianych prawem budowlanym odległości od granicy działki (dotyczy wyłącznie zabudowy wolnostojącej).
- 11) Obiekty trafostacji na terenach oznaczonych symbolem EE należy dostosować architektonicznie do całości zespołu zabudowy (zadaszenia, wykończenie) należy również zapewnić całodobową dostępność od drogi dla obsługi energetycznej.

§ 9.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

1. Ustalenia w zakresie komunikacji.

- 1) Ustala się dojazd do terenów zabudowy mieszkaniowej z drogi dojazdowej KD1 o szerokości 9,0m z postulowanym poszerzeniem do 12,0m w liniach rozgraniczających – odległość zabudowy od drogi min. 6,0m.
- 2) Ustala się drogi dojazdowe KD2 i KD3 o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających z zachowaniem odległości zabudowy od drogi min.5,0m. W północno-wschodnim krańcu drogi KD3 (rejon skrzyżowania), ustala się sięgacz o szerokości 6,0m przy czym dopuszcza się włączenie sięgacza do obsługiwanej przez niego działki budowlanej.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

1) Zaopatrzenie w wodę.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obecnie nie posiada sieci wodociągowej. Najbliższy wodociąg położony jest we wsi Baranowo.

Aby zaopatrzyć w wodę pitną tereny przeznaczone pod zainwestowanie proponuje się budowę osiedlowej sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing 100$, oraz podłączenie jej do istniejącego wodociągu wiejskiego w Baranowie.

Przewidywane zapotrzebowanie wody dla tego osiedla wyniesie:

Zapotrzebowanie średnie dobowe	$Q_{d\bar{s}r}$	$= 24,0 \text{ m}^3/\text{d}$
Zapotrzebowanie maksymalne dobowe	Q_{dmax}	$= 36,0 \text{ m}^3/\text{d}$
Zapotrzebowanie średnie godzinowe	$Q_{h\bar{s}r}$	$= 1,5 \text{ m}^3/\text{h}$
Zapotrzebowanie maksymalne godzinowe	Q_{hmax}	$= 3,0 \text{ m}^3/\text{h}$
Zapotrzebowanie sekundowe	Q_s	$= 0,8 \text{ l/s.}$

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obecnie nie posiada sieci kanalizacji sanitarnej. W pierwszym etapie zabudowy osiedla dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na poszczególnych działkach i okresowe wywożenie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej w Strychowie. Docelowo w Gminie zakłada się budowę sieci kanalizacji sanitarnej podłączonej do oczyszczalni w Strychowie, która swym zasięgiem obejmie również wieś Baranowo. Z uwagi na konfigurację terenu, na projektowanym osiedlu założono grawitacyjną kanalizację sanitarną doprowadzoną do północnego krańca w/w terenu, skąd dalej ścieki będą tłoczone do projektowanej sieci kanalizacyjnej w Baranowie i dalej do oczyszczalni. Projektowana przepompownia ścieków z uwagi na bardzo małą ich ilość ($0,80 \text{ l/s}$) winna być obiektem wyłącznie podziemnym. Szczegóły dotyczące przebiegu tras oraz średnic projektowanych kanałów pokazano na rysunku planu.

3) Odprowadzenie wód opadowych.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie posiada sieci kanalizacji deszczowej. Dla odprowadzenia wód opadowych z w/w terenu

proponuje się budowę wewnętrznej osiedlowej sieci kanalizacji deszczowej, której odprowadzenie nastąpi do rowu położonego na północ od omawianego terenu. Szczegóły dotyczące przebiegu tras oraz średnic projektowanych kanałów pokazano na rysunku planu.

3. Ustalenia w zakresie sieci gazowej.

1) Stan istniejący

Miejscowość Pierzyska-Baranowo jest zgazyfikowana. We wsi Baranowo jest zlokalizowany gazociąg średniego ciśnienia Dn63 doprowadzający gaz do odbiorców ze stacji redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej na terenie wsi Łubowo.

Sieć gazowa znajduje się w odległości ok. 1,8km od obszarów objętych projektem planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten jest zgazyfikowany gazem ziemnym zaazotowanym podgrupy GZ-35 wg PN 87/C-96001 o wartości opałowej 26,0 Mj/ m³n.

Istniejący układ gazociągów średniego ciśnienia może stanowić podstawę gazyfikacji rozpatrywanych obszarów.

2) Stan projektowany

Dla projektowanego osiedla przyjęto wskaźniki zapotrzebowania gazu zapewniające zaspokojenie potrzeb cieplnych do ogrzewania oraz do celów socjalnych budownictwa jednorodzinnego.

Dla budownictwa jednorodzinnego wskaźnik zapotrzebowania gazu podgrupy GZ-35 wynosi 3,9 m³n/h oraz 4900 m³n/rok (dla jednego odbiorcy):

- działka 287 – 37 odbiorców tj. 144,3 m³n/h oraz 181,3 tys m³n/rok.

W przypadku realizacji budynków mieszkalnych w systemie szeregowym liczba odbiorców wzrośnie - stosownie do tego wzrośnie zapotrzebowanie gazu.

Gazyfikacja obszarów odbywać się będzie gazem pod średnim ciśnieniem, gazociągami polietylenowymi SDR-11 o średnicy Dz 63mm. Przyłącza będą wykonane z rur polietylenowych (PE) zgodnie z „Wytycznymi realizacji sieci gazowych z polietylenu w WOGZ” – wersja III.

W rozpatrywanym rejonie rozprowadzany będzie gaz ziemny zaazotowany podgrupy GZ-35 wg PN 87/C-96001.

Dla potrzeb opracowania przyjmuje się minimalne, podstawowe odległości sieci gazowych od obiektów terenowych (w tym od innego uzbrojenia podziemnego), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r.

(Dz.U.Nr 97/2001 poz. 1055) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

Realizacja tak znacznej rozbudowy sieci gazowej (doprowadzenie gazu do obszaru objętego planem) może odbywać się w oparciu o przepisy Prawa Energetycznego.

Operatorem sieci gazowej jest PGNiG S.A – Oddział Wielkopolski Zakład Gazowniczy w Poznaniu, ul. Grobla 15.

4. Ustalenia w zakresie elektroenergetyki.

- 1) Zgodnie z art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. "Prawo Energetyczne" należy zabezpieczyć teren pod lokalizację kablowych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz zabezpieczyć pasy techniczne umożliwiające pobudowanie linii SN 15kV i nn 0,4kV.
- 2) Należy dla linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych zachować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami. O warunki przyłączenia do sieci, należy wystąpić do EP S.A Rejon Dystrybucji Gniezno. Realizacja w/w inwestycji nastąpi na zasadach obowiązującej ustawy "Prawo Energetyczne".
- 3) Do trafostacji należy umożliwić całodobowy dostęp dla służb energetycznych Energetyki Poznańskiej S.A.

5. Ustalenia w zakresie telekomunikacji

- 1) W strefie uzbrojenia podziemnego należy uwzględnić potrzeby dla urządzeń telekomunikacyjnych.
- 2) Przy zmianie przeznaczenia terenu należy dokonać w księgach wieczystych wpisu drogi koniecznej, dotyczącego istniejących urządzeń telekomunikacyjnych.
- 3) W przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, na przebudowę należy uzyskać warunki z TP S.A. ZT Poznań – Miasto, Dział Paszportyzacji Dokumentacji ul. Bułgarska 55.

6. Inne ustalenia

- 1) Po zrealizowaniu zabudowy mieszkaniowej osiedla należy je wyposażać w pojemniki na odpady, obsługiwane przez służby komunalne. Odpady należy sortować.
- 2) W razie przypadkowego odkrycia archeologicznego należy ten fakt zgłosić Konserwatorowi Zabytków Archeologicznych ul. Wodna 27, 61-834 Poznań.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 8 %.

§ 11.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo wymieniony w §1.ust.1 niniejszej uchwały w części dotyczącej dz. nr ewid.287 w obrębie geodezyjnym Pierzyska – Baranowo.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Łubowie.

§ 13.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski