

UCHWAŁA NRXII/105/2004

RADY GMINY W ŁUBOWIE

z dnia 30 stycznia 2004r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rej. WĘŻŁA WIERZYCE.

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

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rej. WĘŻŁA WIERZYCE.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o których mowa w § 1 opracowany jest dla terenów o powierzchni 270 ha położonych na obszarze wsi Wierzyce oraz dla terenów o powierzchni 5,0 ha położonych na terenie wsi Imielno.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami M,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MR,
- 3) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami UT,
- 4) teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 5) tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami AG,
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 7) tereny zieleni ekologicznej i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZE-ZL,
- 8) tereny łąk i pastwisk oznaczone na rysunku planu symbolami Ł,
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami Ls,
- 10) teren zabytkowego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
- 11) tereny istniejących adaptowanych zbiorników wodnych i cieków,
- 12) tereny dróg i ulic:
 - powiatowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP405, KDP417
 - gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG(L)
 - lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KL
 - dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD
 - pieszojezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDx
 - pożarowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami Kp
 - pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami Kx
- 13) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w tym teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem WZ oraz tereny stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami EE,

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Niżej wymienione oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 2) kierunki kalenic dachowych,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KS-5 dla budynków jednokondygnacyjnych z pobytem ludzi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KS-5 dla budynków wielokondygnacyjnych z pobytem ludzi,
 - 5) ciągi zieleni izolacyjnej,
 - 6) aleje drzew, zieleni w obrębie komunikacji,
 - 7) drzewa, skupiska zieleni do wprowadzenia na terenach zainwestowanych,
 - 8) linie elektroenergetyczne wraz z pasami terenu wolnymi od zabudowy.

§ 5

Ilekróć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łubowie,
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie wymienione w § 1 pkt 1 i pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.
7. zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste tworzące zwarty szpaler o szerokości co najmniej 3 m,
8. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami wykonawczymi,

9. usługach publicznych – należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizacje celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 25 poz. 253 z 2002 r.).
10. terenach zieleni ekologicznej i zalesień – należy przez to rozumieć układ terenów zielonych, będących zespołem przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) i przyrody nieożywionej (woda, gleby, powietrze) zgodnie z „Ustawą z dn. 16 marca 2001 r. o rolnictwie ekologicznym” są to tereny zaliczane do gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (Dz.U. Nr 38 z dn. 2 maja 2001 r.).
11. prawie wodnym – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. nr 115 poz. 1229 z 11 października 2001 r.),
12. raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – należy przez to rozumieć raport o którym mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. nr 62 poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.).
13. froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami M.
2. Kontynuowanie dotychczasowego sposobu użytkowania w obrębie terenów oznaczonych symbolami M, na których istniejące budynki są położone w mniejszej odległości od krawędzi jezdni projektowanej drogi ekspresowej KS-5 niż:
 - 40 m – budynki nieprzeznaczone na pobyt ludzi
 - 90 m – budynki jednokondygnacyjne przeznaczone na pobyt ludzi,
 - 110 m – budynki wielokondygnacyjne przeznaczone na pobyt ludzi,będzie uzależnione od stopnia potencjalnych zagrożeń w poszczególnych fazach realizacji i eksploatacji obiektu drogowego dla warunków życia i zdrowia ludzi określonych w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia (drogowego) na środowisko i od zaproponowanych rozwiązań technicznych niwelujących te zagrożenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło, zieleń ekologiczna i zalesienia. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) prace budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru lub do ewidencji zabytków winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone zezwoleniem,
 - 2) podział wewnętrzny na działki – zgodnie z rysunkiem planu (z możliwością zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni działki w wymiarze $\pm 15\%$. Dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 60% powierzchni działki,
 - 4) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
 - 5) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
 - 6) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) od krawędzi jezdni drogi ekspresowej KS-5:
 - 40 m od budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 90 m od budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 110 m od budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi.
 - b) od krawędzi jezdni dróg powiatowych KDP405, KDP417 – 20 m
 - c) od linii rozgraniczających dróg gminnych KDG(L), lokalnych KL, dojazdowych KD, pieszojezdnych KDx – 6 m,
 - 7) forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być następująca:
 - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
 - b) liczba kondygnacji parter plus poddasze,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20° – 45° , kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brunatnym,
- 8) budynki gospodarcze lub garaże nie powinny przekraczać powierzchni 50 m^2 . Wysokość – jedna kondygnacja do okapu dachu. Forma dachu nawiązująca do dachu budynku mieszkalnego,
- 9) pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 należy wydzielić w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub dobudować od strony bocznej lub tylnej,
- 10) ogrodzenia wyłącznie ażurowe, dopuszcza się żywopłoty.

§ 7

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MR.
2. Kontynuowanie dotychczasowego sposobu użytkowania w obrębie terenów oznaczonych symbolami MR, na których istniejące budynki są położone w mniejszej odległości od krawędzi jezdni projektowanej drogi ekspresowej KS-5 niż:
 - 40 m – budynki nieprzeznaczone na pobyt ludzi,
 - 90 m – budynki jednokondygnacyjne przeznaczone na pobyt ludzi,
 - 110 m – budynki wielokondygnacyjne przeznaczone na pobyt ludzibędzie uzależnione od stopnia potencjalnych zagrożeń w poszczególnych fazach realizacji i eksploatacji obiektu drogowego dla warunków życia i zdrowia ludzi określonych w Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia (drogowego) na środowisko i od zaproponowanych rozwiązań technicznych niwelujących te zagrożenia.
3. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną na terenach o ile zachowane będą odległości wymienione w ust. 2 od projektowanej drogi ekspresowej KS-5 oraz pod warunkiem, że uciążliwość związana z produkcją rolną będzie się zamykała w granicach działki.
4. Dopuszcza się zmianę użytkowania terenów MR na funkcje magazynowe lub związane z przetwórstwem rolnym albo w kierunku poszerzenia terenów zieleni ekologicznej i zalesień. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach MR urządzeń infrastruktury technicznej. Przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów, o którym mowa w § 5 ust. 6 niniejszej uchwały a ewentualna uciążliwość lub szkodliwość nie może wykroczyć poza teren działki.

5. Prace budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru lub do ewidencji zabytków winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzeczone zezwoleniem.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z ustalonymi w § 6, ust. 4, pkt 6 lit. a, b, c,
 - 2) forma budynków mieszkalnych zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 7 lit. a, b, c
 - 3) forma zabudowy związanej z produkcją rolną lub obiektów przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10 m
 - b) dachy strome o nachyleniu co najmniej 10°.

§ 8

1. Ustala się tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami UT.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe mogą stanowić obiekty hotelowe, gastronomiczne, sportowe, rozrywkowe, boiska do gier, parkingi dla samochodów pracowników i osób korzystających z usług. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się funkcje handlu oraz funkcję mieszkaniową ograniczoną do budynku właściciela i pokoi pracowniczych. Usługi turystyki nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) istnieje możliwość podziału terenów UT na działki nie mniejsze niż 3000 m². Każda z działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 60 % powierzchni działki,
 - 3) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
 - 4) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,

- 5) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z ustalonymi w § 6 ust. 4, pkt 6, lit. a, c,
- 6) forma architektoniczna projektowanych budynków winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje plus poddasze,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20° – 45° , kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brązowym,
- 7) ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem elementów z drewna lub stali i z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się żywopłoty.

§ 9

1. Ustala się teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem US.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące boisko. Dopuszcza się zlokalizowanie elementów małej architektury, oraz parterowego budynku socjalnego z pomieszczeniem sezonowego handlu.
3. Należy wprowadzić drzewa i krzewy o charakterze ozdobnym, szczególnie wzdłuż ogrodzenia.

§ 10

1. Ustala się tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolami AG.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi funkcja usługowo-rzemieślnicza, administracyjna, handlowa, rozrywkowa, magazynowo-składowa, związana z obsługą pojazdów (warsztaty, stacje paliw), przetwórstwa rolnego, produkcyjna, sportowa (ośrodki odnowy i rekreacji). Przeznaczenie dopuszczalne może stanowić budynek mieszkalny właściciela i pokoje pracownicze, usługi publiczne a także urządzenia infrastruktury technicznej. Uciążliwości lub szkodliwości wynikające z przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie mogą wykraczać poza teren działki. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające opracowania raportu, mogą być lokalizowane pod warunkiem stwierdzenia w raporcie dopuszczalności danej inwestycji.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

- 1) istnieje możliwość dokonania scalenia kilku własności wchodzących w skład terenów oznaczonych symbolami AG,
- 2) istnieje możliwość dokonania wtórnych podziałów terenów oznaczonych symbolami AG pod następującymi warunkami:
 - a) szerokość frontu działki musi mieć co najmniej 40 m,
 - b) każda z wydzielonych działek musi posiadać front przylegający do drogi określonej w niniejszym planie lub do drogi serwisowej znajdującej się w obrębie pasa drogowego drogi ekspresowej KS-5,
 - c) dokonywanie podziałów pojedynczych działek nie może uniemożliwiać zachowania warunków wymienionych w lit. a i b w trakcie przyszłych podziałów,
 - d) zakazuje się wydzielania działek znajdujących się w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 a drogą ekspresową KS-5,
 - e) od strony drogi ekspresowej KS-5 podziały winny być prostopadłe do osi drogi. Wymóg ten nie obowiązuje w rejonie węzłów,
- 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 20 % powierzchni działki,
- 4) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
- 5) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
- 6) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z ustalonymi w § 6 ust. 4, pkt 6, lit. a, b, c,
- 7) forma budynków przeznaczenia podstawowego powinna spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 12 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne lecz nie przekraczające wysokości 50 m n.p.t.,
 - b) dachy strome o nachyleniu co najmniej 10 %,

- 8) forma budynków mieszkalnych, oraz usług publicznych dopuszczonych zgodnie z ust. 2 winna spełniać warunki określone w § 8 ust. 3 pkt 6 lit. a, b,
- 9) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a frontową krawędzią działki zagospodarować zielenią o charakterze dekoracyjnym. Ponadto wprowadzić ciągi zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 ogrodzenia wyłącznie ażurowe. Dopuszcza się żywopłoty, ekrany akustyczne i reklamy. Wysokość tych ogrodzeń, materiał oraz kolorystyka powinny być ujednolicone na wszystkich odcinkach w danej miejscowości. Wzdłuż pozostałych dróg ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem elementów z cegły, drewna lub stali i z dopuszczeniem niewielkich fragmentów ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się żywopłoty.

§ 11

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy traktować jako ogólnodostępny i zagospodarować go zgodnie z ustaloną kompozycją przy udziale takich elementów jak: ścieżki, aleje, plaćki, trawniki, kwietniki, grupy drzew i krzewów o zróżnicowanej kolorystyce, oczka wodne, mała architektura itp. Dopuszcza się urządzenia dziecięce oraz lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 80 %.

§ 12

1. Ustala się tereny zieleni ekologicznej i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZE-ZL.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1 stanowią zalesienia, za-
drzewienia i zakrzewienia pełniące dodatkowo funkcję łączników ekologicznych oraz funkcje zieleni izolacyjnej. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić za zgodą właściciela drogi gruntowe, ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze, ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, polany. Dopuszcza się również za zgodą właściciela sytuowanie na terenach ZE-ZL elementów małej architektury związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Należy zachować jako otwarte istniejące ciekі, oczka wodne oraz zaadaptować torfowiska, łąki, pastwiska.
4. Do zalesień, zadrzewień i zakrzewień stosować rodzime gatunki drzew i krzewów, o dużej różnorodności.

§ 13

1. Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami Ł.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące użytkowanie w formie łąk, pastwisk. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się za zgodą właściciela drogi gruntowe, ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze, placyki wypoczynkowe dla turystów, elementy małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) należy zachować istniejące ciekі, oczka wodne i torfowiska jako naturalne zbiorniki retencjonowania wody oraz tworzące lokalny system powiązań przyrodniczych,
 - 2) na granicy użytkowania pomiędzy łąką a polem wprowadzić zadrzewienia uzupełniające, przy zastosowaniu gatunków rodzimych.

§ 14

1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami Ls.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zachowanie istniejących lasów i prowadzenie na ich obszarach działań zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Zachowania wymagają także wyspy leśne, remizy i leśne pasy śródpolne pełniące funkcję regulatora warunków wodnych.

§ 15

1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.
2. Wszelkie zmiany w obrębie zagospodarowania terenu cmentarza a także porządkowanie, wycinka drzew, nowe nasadzenia, realizowanie ogrodzenia winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone zezwoleniem.

§ 16

Adaptuje się istniejące zbiorniki i ciekły wodny przy zachowaniu zasad określonych w prawie wodnym.

§ 17

1. Pas drogowy drogi ekspresowej KS-5 i dróg doprowadzających przyjęto na podstawie materiałów do uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi KS-5 zgodnie z Ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych z dn. 10.04.2003 r. – Dz.U. Nr 80 poz. 721 z dn. 10.05.2003 r. Ww. teren obejmuje również drogi serwisowe obsługujące tereny będące przedmiotem opracowania planu a także pozwala na zlokalizowanie węzłów, wiaduktów i urządzeń technicznych związanych z drogą ekspresową.
2. Dla obsługi komunikacyjnej planowanych terenów działalności gospodarczej i terenów mieszkaniowych wyznacza się drogi lokalne KL o szerokości 12 i 18 m w liniach rozgraniczających, ulice dojazdowe KD o szerokościach 10 m, 12 m i 18 m, ulice pieszne KDx o szerokości 5 – 6 m oraz ulice piesze Kx o szerokości 3 – 4 m w liniach rozgraniczających. Dla dróg lokalnych i dojazdowych z obustronnymi rzędami drzew szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić 18 m.
3. Wyznacza się dla dróg powiatowych KDP 405 i KDP 417 szerokości 15 m w liniach rozgraniczających.
4. Wyznacza się poszerzenie istniejących dróg gminnych KDG(L) do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających.

§ 18

1. Adaptuje się teren istniejącego ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem WZ. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy odbywać się będzie poprzez rozbudowanie istniejącej sieci wodociągowej.
2. W zakresie utylizacji ścieków przyjęto:
 - 1) ścieki sanitarne z miejscowości Wierzyce odprowadzone będą poprzez sieć kanalizacyjną do realizowanej oczyszczalni ścieków w Przyborowie. Oczyszczalnia ścieków w Przyborowie oprócz ścieków od mieszkańców będzie w stanie przyjąć ścieki z te-

- renów aktywizacji gospodarczej i przemysłu w miejscowościach Fałkowo – część południowo-wschodnia, Chwałkówko i Wierzyce w ilości około 195 m³/d,
- 2) zwiększenie ilości ścieków z terenów aktywizacji gospodarczej i przemysłu w ww. miejscowościach wymagać będzie rozbudowy oczyszczalni w Przyborowie oraz przebudowy odbiornika Kanału Dymacz,
 - 3) w przypadku pojawienia się zakładów ze ściekami technologicznymi rozwiązanie problemu ich unieszkodliwiania musi być dokonane indywidualnie przez te zakłady,
 - 4) do czasu zrealizowania uzbrojenia komunalnego dopuszcza się indywidualne rozwiązania utylizacji ścieków, zgodnie z przepisami ochrony środowiska
3. Ścieki opadowe zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
 4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się źródła opalania paliwami ekologicznymi.
 5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów,
 - 2) odpady klasyfikowane jako niebezpieczne zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
 6. Istniejący stan sieci energetycznej nie pozwala zapewnić właściwych parametrów dostarczanej energii i pokryć zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną. W związku z powyższym należy:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami EE należy adaptować istniejące lub pobudować nowe stacje transformatorowe słupowe zasilane linią SN 15 kV jako odgałęzienie od przebiegających przez teren Wierzyc linii SN 15 kV. Przesunięcie lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych nie powoduje zmiany ustaleń niniejszego planu,
 - 2) dla linii SN 15 kV istniejących jak i nowo projektowanych należy zachować obszary wolne od zabudowy (po 7,5 m od skrajnych przewodów).
 7. W obrębie wszystkich form użytkowania istnieje możliwość lokalizowania urządzeń związanych z funkcjonowaniem lokalnego systemu infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie itp.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 19

1. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokościach:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami M - 15 %
 - 2) dla terenów usług turystyki oznaczonych symbolami UT - 7 %
 - 3) dla terenów aktywizacji gospodarczej oznaczonych na rysunku planu symbolami AG – 10 %

§ 20

Do czasu zrealizowania rodzajów przeznaczenia terenów określonych w planie, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 21

Zachowują moc uchwały Nr XXIV/171/2000 Rady Gminy w Łubowie z dnia 27.11.2000 r. (Dz.Urz.Woj.Włkp. Nr 90 poz. 1201 z 22.12.2000) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego działki nr 168 w Wierzycach oraz uchwała Nr XXIII/168/2000 Rady Gminy w Łubowie z dnia 17.10.2000 r. (Dz.Urz.Woj.Włkp. nr 75 poz. 1002 z dnia 2.11.2000 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego dz. nr ewid. 7 w Wierzycach.

§ 22

Z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, ustalenia niniejszego planu stają się obowiązujące.

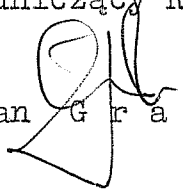
§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 24

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Jan Grabowski