

UCHWAŁA NR XVI/134/04

RADY GMINY W ŁUBOWIE

z dnia 3 września 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w PRZYBOROWIE, dz. nr ewid. 30/2, 30/1.

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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zmianami) Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Przyborowie.
2. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią granice działki o numerze ewidencyjnym 30/2 oraz 30/1 w Przyborowie, o wielkości 0,70 ha.
3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą Rady Gminy w Łubowie nr XXXVIII/273/02 z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo oraz uchwałami nr XII/100/04 z dnia 30 stycznia 2004 r. i nr XV/122/2004 z 28 czerwca 2004 r. Rady Gminy w Łubowie o przystąpieniu do opracowania planu.
4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały i integralnych części; rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1 oraz niepublikowanych załączników dotyczących: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcia te znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łubowie,
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 przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu 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. siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody z późn. zmianami, Art. 2a pkt 11 (j.t. Dz.U. Nr 99, poz. 1079 z 2001 r.).

§ 3

1. Zakres opracowania planu obejmuje:
 - 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

- 6) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem,
 - 7) zasady rozbudowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 8) sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Zakres opracowania nie obejmuje zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na nie występowanie wymienionych terenów i obiektów w obszarze opracowania lub w bezpośrednim sąsiedztwie. Ustala się także że nie występuje potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
2. nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. kierunki kalenic dachowych,
4. zadrzewienia i zakrzewienia,
5. granica terenu wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 0,4 kV, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, na którym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi bytowe typu handel, mała gastronomia.
2. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 9, a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, pokrycia dachów w gamie kolorów od brnatnego poprzez ceglasty do czerwonego, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.
2. W zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni.
3. Elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakazuje się przekraczania wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu określonych w § 10 ust. 1 pkt 1 i 2.
2. Należy wykonać wiercenia w miejscu lokalizacji każdego budynku, pozwalające określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji.
3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowej obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych.
4. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.
5. Dla odprowadzenia wód opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się ekologiczne spalania paliw.
7. Przewiduje się docelowo odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni w Przyborowie. Do czasu zrealizowania systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe zlokalizowane na działkach, atestowane, opróżniane okresowo.

8. Należy wprowadzić zieleni ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia na granicy działek. Stosować rodzime gatunki roślin, dostosowane do lokalnego siedliska przyrodniczego.
9. Przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w § 5 ust. 1 nie może należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
10. Obowiązuje usuwanie odpadów bytowych przez wyspecjalizowane firmy.

§ 8

Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Elementy zagospodarowania typu: ogrodzenia, bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiału i kolorystyce na poszczególnych działkach.
2. Zakazuje się stosowania ogrodzeń frontowych w formie litego muru lub prefabrykatów betonowych uniemożliwiających wgląd na działki.

§ 9

1. Ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25 % powierzchni działki,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić co najmniej 60 % powierzchni działki.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) wzdłuż drogi KDW w odległości 20 m od linii rozgraniczającej drogi KDW, z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe lasu. Odległość tę określono jak dla budynków o obciążeniu ogniowym strefy pożarowej $Q > MJ/m^2$,
 - 2) wzdłuż drogi KD w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogę z uwzględnieniem pasa terenu wolnego od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej.
3. Ustala się następujące parametry dotyczące zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) wysokość zabudowy – parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 10 m,
 - 2) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu $30^\circ - 45^\circ$, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym. Obowiązuje równoległe ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni

drogi KD – prostopadle w stosunku do osi jezdni ulicy KDW – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków przeznaczenia dopuszczalnego i budynków gospodarczych lub garaży:
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne może być umieszczone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego od strony bocznej lub tylnej. Dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego obowiązują parametry określone dla budynków mieszkalnych – ust. 2 pkt 1, 2,
 - 2) budynki gospodarcze lub garaże można sytuować jakowolnostojące, jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub na granicy działki. Powinny to być budynki wyłącznie parterowe z dachami o nachyleniu i pokryciu nawiązującym do dachów budynków mieszkalnych.
5. Istniejącą zabudowę kubaturową adaptuje się. Ustala się możliwość modernizacji i przebudowy obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń i parametrów określonych w ust.
1 – 4.

§ 10

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości

1. Podziały winny być dokonane prostopadle do osi jezdni drogi KDW.
2. Dopuszcza się łączenie działek.
3. Zakazuje się wtórnych podziałów działek.
4. Dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem że nie spowoduje ona zwiększenia lub zmniejszenia obecnej wielkości działek o więcej niż 15 %.

§ 11

Zasady rozbudowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się układ, który tworzą:
 - 1) istniejąca droga gminna KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, tej dopuszcza się wjazd na działkę nr geod. 30/1,
 - 2) projektowana droga dojazdowa oznaczona symbolem KDW o szerokości w liniach rozgraniczających. Teren pod tę drogę wydziela się z działki nr ewid. 30/1. Droga pełni również funkcję drogi dojazdowej do łąki, która jest testowana, wzdłuż ściany lasu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę do terenów mieszkaniowych należy doprowadzić sieć rozdzielczą z magistrali Ø 90 ułożonej w drodze gminnej KD.
3. Do czasu wybudowania kolektora sanitarnego wzdłuż drogi gminnej KD, ścieki bytowe gromadzić w indywidualnych bezodpływowych szczelnych zbiornikach zbudowanych na działce i wywożonych przez wyspecjalizowaną firmę do oczyszczalni ścieków w Przyborowie..
4. Ścieki deszczowe należy odprowadzić zgodnie z zapisem § 7 ust. 5.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło uwzględnić zapis § 7 ust. 6.
6. Obsługę w zakresie energii elektrycznej ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej. Możliwość lokalizacji ewentualnej trafostacji wyznacza się na terenie działki nr ewid. 30/1. Zmiana lokalizacji trafostacji nie powoduje zmiany planu. Od przewodów istniejącej linii niskiego napięcia zachować pasy wolne od zabudowy o szerokości po 3,0 m od osi przewodów.
7. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie 1MN urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 12

Do czasu wydzielenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi dojazdowej teren działki o nr ewidencyjnym 30/2 w Przyborowie może być użytkowany jako grunt rolny.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 13

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 8%.

§ 14

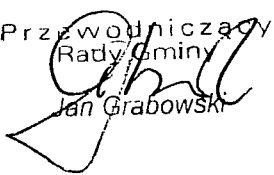
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 15

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 16

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

Jan Grabowski

PRZYBOROWO

skala 1 : 1 000

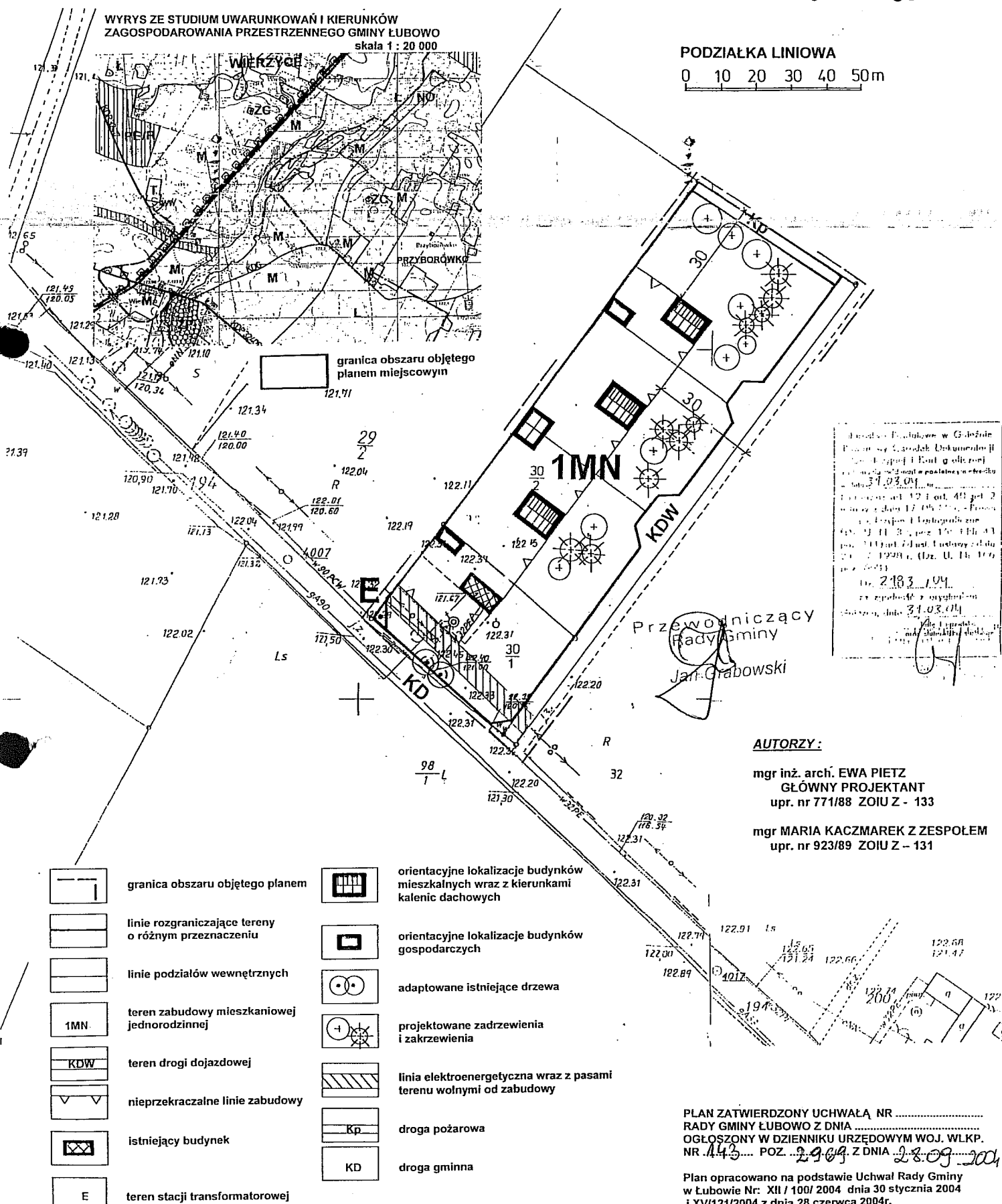
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO - DZ. NR EWID. 30/2 i 30/1

Załącznik do Uchwały Nr XV/134/2004
Z dnia 05.09.2004 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBOWO
skala 1 : 20 000

PODZIAŁKA LINIOWA

0 10 20 30 40 50m



Projektant: Jarosław Grabowski, ul. Główna 11, 24-100 Lubowiska, tel. 12 44 44 44, e-mail: jgrabowski@poczta.onet.pl
Data: 24.03.2004 r.
Załącznik do Uchwały Nr XV/134/2004 z dnia 05.09.2004 r.

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
GŁÓWNY PROJEKTANT
upr. nr 771/88 ZOUI Z - 133

mgr MARIA KACZMAREK Z ZESPOŁEM
upr. nr 923/89 ZOUI Z - 131

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR
RADY GMINY LUBOWO Z DNIA
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.
NR 143 POZ. 2909 Z DNIA 28.09.2004
Plan opracowano na podstawie Uchwał Rady Gminy
w Lubowie Nr: XII / 100/ 2004 dnia 30 stycznia 2004
i XV/121/2004 z dnia 28 czerwca 2004r.