

UCHWAŁA NR XXI/187/2005

RADY GMINY W ŁUBOWIE

z dnia 24 marca 2005r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej w LEDNOGÓRZE, dz. nr ewid. 74/13.**

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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w LEDNOGÓRZE dz. nr ewid. 74/13.
2. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią granice działki o numerze ewidencyjnym 74/13 w Lednogórze, o wielkości 1,0 ha.
3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą Rady Gminy w Łubowie nr XXXVIII/573/02 z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo oraz uchwałą nr IX/77/03 z dnia 30 września 2003 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 wniosków składanych do projektu planu, uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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

Ileć 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, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - Dz.U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 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.).
8. małej gastronomii- należy przez to rozumieć lokal gastronomiczny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny.

§ 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem,
 - 9) zasady rozbudowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 10) sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Zakres opracowania nie obejmuje szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z uwagi na nie występowanie wymienionych terenów i obiektów w obszarze opracowania.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
2. nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. obowiązujące linie zabudowy,
4. kierunki kalenic dachowych,
5. projektowane zadrzewienia i zakrzewienia,
6. strefa wolna od zabudowy wzdłuż kolektora sanitarnego Ø 250.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, na którym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi bytowe typu handel, mała gastronomia. Przeznaczenie dopuszczalne może być zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny, przy czym usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia na terenie Lednickiego Parku Krajobrazowego – p. § 11.
2. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 10, a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, pokrycia dachów w gamie kolorów od brunatnego poprzez ceglasty do czerwonego, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.
3. W zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego z przewagą gatunków rodzimych. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni.
4. 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. Na obszarze opracowania planu obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia na terenie Lednickiego Parku Krajobrazowego – p. § 11.
2. Ponadto ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego:
 - 1) nakazuje się respektować wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu określone w § 10 ust. 1 pkt 1 i 2,
 - 2) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowej obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych,
 - 3) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu,
 - 4) dla odprowadzenia wód opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło powinno się odbywać ze źródeł spalania paliw ekologicznych
 - 6) ścieki socjalno – bytowe odprowadzać poprzez sieć rozdzielczą do istniejącego wzdłuż drogi KDW kolektora sanitarnego Ø 250,
 - 7) odpady bytowe gromadzić na każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na działce własnej, przy zapewnieniu usuwania zgodnie z gospodarką odpadami realizowana przez Gminę.
 - 8) należy wprowadzić zieleni ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia na granicy działek. Stosować rodzime gatunki roślin, dostosowane do lokalnego siedliska przyrodniczego,
 - 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany ani do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Obszar objęty planem jest cenny archeologicznie, znajduje się w strefie bogatego osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego a na terenie działki 74/13 znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne związane z inwestycjami na wszystkich działkach wymagają prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.
2. Ustala się wymóg uzgodnienia projektów zagospodarowania poszczególnych działek oraz projektów architektonicznych budynków z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

§ 9

Określa się następujące wymogi 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. Ogrodzenia wyłącznie ażurowe. Słupki z cegły, drewna lub kamienia naturalnego, wypełnienie w formie elementów drewnianych lub kutych – metalowych. Zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych uniemożliwiających wgląd na działki.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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, na działkach o powierzchni do 2100 m² i nie może przekraczać 15 % powierzchni działki na działce o powierzchni powyżej 4000 m².
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 40 m od jezdni drogi krajowej KDK5.
3. Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDW.
4. 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 9 m,
 - 2) szerokość elewacji frontowej powinna się mieścić w przedziale 10-15m,
 - 3) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym. Obowiązuje ustawienie kalenic zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków przeznaczenia dopuszczalnego oraz budynków gospodarczych lub garaży:
- 1) przeznaczenie dopuszczalne może być umieszczone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego z dopuszczeniem poszerzenia w formie ryzalitu od strony tylnej.
 - 2) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego,
 - 3) usytuowanie budynku gospodarczego lub garażu powinno być zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się:
 - a) zastosowanie zamiast budynków zespolonych na granicy działki usytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego w odległości 1,5 m od granicy i zmianę ustawienia kalenicy dachu z równoległego w stosunku do frontu działki na prostopadłe w stosunku do frontu działki,
 - b) w przypadku zespolonych budynków gospodarczych przyjęcie innej wersji usytuowania przez pierwszego z inwestorów realizujących budynek gospodarczy narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej,
 - 4) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego.
 - 5) budynki gospodarcze lub garaże powinny być wyłącznie parterowe z dachami nawiązującymi do dachów budynków mieszkalnych. Maksymalna powierzchnia budynku gospodarczego lub garażu – 40 m^2 , maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 6 m.

§ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

1. Teren opracowania objęty jest granicami Lednickiego Parku Krajobrazowego, utworzonego Rozporządzeniem Nr 10/98 Wojewody Poznańskiego z dnia 19 czerwca 1998

r. na podstawie art. 24 ust. 4 i 5 art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 16.10.1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 poz. 492 z 1992 r. ze zmianami).

2. Na obszarze Lednickiego Parku Krajobrazowego obowiązują następujące zakazy i nakazy:

1) Zakazy:

- a) pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania drzew i innych roślin,
- b) zmiany stosunków wodnych, niekorzystnych dla środowiska, eksploatacji surowców mineralnych,
- c) niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej zagospodarowania, niszczenia obszarów zabagnionych i zatorfionych, łącznie z eksploatacją torfu, prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych, dokonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu,
- d) umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną i zagospodarowaniem Parku, z wyjątkiem znaków drogowych oraz znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa,
- e) budowy lub rozbudowy obiektów, urządzeń lub instalacji powodujących ujemne oddziaływanie na środowisko i krajobraz.

2) Nakazy:

- a) zakładania, uzupełniania i rekonstrukcji istniejących zadrzewień wyłącznie gatunkami rodzimymi oraz uzyskiwania opinii Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Poznańskiego na wycinanie drzew i krzewów,
- b) stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi Parku.

§ 12

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości

- 1. Dopuszcza się łączenie działek.
- 2. Zakazuje się wtórnych podziałów działek.
- 3. Dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości działki wynikającej z rysunku planu o więcej niż 15 %.

§ 13

Zasady rozbudowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się układ, który tworzą:
 - 1) projektowana droga dojazdowa oznaczona symbolem KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających. Teren pod tę drogę wydziela się z działki nr ewid. 74/13,
 - 2) system dróg dojazdowych powiązanych z drogą powiatową Nr 414,
 - 3) ustala się zakaz wjazdów od strony drogi krajowej KDK5.
2. Ustala się, że projektowane uzbrojenie techniczne w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, gazową i elektroenergetyczną należy prowadzić w drodze dojazdowej KDW, przy czym istniejący na terenie MN kolektor sanitarny może być adaptowany pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej.
4. Ścieki socjalno – bytowe odprowadzić poprzez sieć rozdzielczą do istniejącego wzdłuż drogi KDW kolektora sanitarnego Ø 250.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych przyjąć rozwiązanie zgodnie z zapisem § 7 ust. 4.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło uwzględnić zapis § 7 ust. 5.
7. W zakresie usuwania odpadów uwzględnić zapis § 7 ust. 7.
8. Obsługę w zakresie energii elektrycznej ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej.
9. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie MN urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.
10. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14

Do czasu wydzielenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi dojazdowej teren działki o nr ewidencyjnym 74/13 w Lednogórze może być użytkowany jako grunt rolny.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 15

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 %.

§ 16

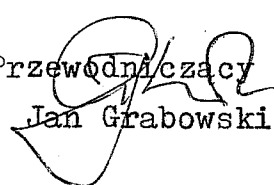
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 17

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.

§ 18

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