

UCHWAŁA NR XXVII/224/2005

RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 28 listopada 2005r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową
w WIERZYCACH, działka nr ewid. 151**

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 Łubowo uchwala co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową w WIERZYCACH, działka nr ewid.151.
2. Granicę obszaru objętego uchwałą stanowi granica działki o numerze ewidencyjnym 151.
3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałami Rady Gminy Łubowo w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową w WIERZYCACH, działka o nr ewid.151: Nr XVIII/158/2004 z dnia 29.11. 2004r. oraz z uchwałą XXXVIII/573/02 z dnia 9.07. 2002r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo.
4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
 - 1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczącego rozpatrzenia wniosków złożonych do planu – załącznik nr 2

- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 3.
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 4

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. 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 Łubowo,
 - 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wartość określającą minimalną odległość podaną w mb, w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożników budynków. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki,
 - 7) trakcie budynku – należy przez to rozumieć część budynku zawartą pomiędzy dwoma pionowymi przegrodami budowlanymi, na których opierają się elementy przekrycia,
 - 8) 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.,

- 9) siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie o ochronie przyrody tj. obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny lub antropogeniczny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.).
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
- 11) małej gastronomii- należy przez to rozumieć lokal gastronomiczny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny.

§ 3

1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy:
 - 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;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Zakres opracowania nie obejmuje określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na nie występowanie wymienionych elementów w obszarze opracowania. Ustala się, że nie występuje potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) kierunki kalenic dachowych,
- 5) pasy zieleni izolacyjnej,
- 6) pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Ustala się teren działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, oznaczony na rysunku planu symbolem AG/MN, na którym przeznaczeniem podstawowym jest działalność gospodarcza o następujących profilach: usługi rzemieślnicze, drobna produkcja, obiekty magazynowe, usługi parkingowe, handel, gastronomia, usługi turystyczne itp. wraz z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Obowiązuje podział działki na część związaną z działalnością gospodarczą, obejmującą maksymalnie 70% powierzchni całkowitej działki oraz na część mieszkaniową. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej. Dopuszcza się adaptowanie istniejącej zabudowy, modernizację lub wymianę na nowe budynki przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu.

2. Ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa mieszkaniowa 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, 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.

§ 7

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

1. Nakazuje się respektować wskaźniki określone w § 10 ust. 1 - 3,
2. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uzgadniania dokumentacji projektowej obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych,
3. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócającą naturalną rzeźbę terenu,
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 należy stosować lokalne źródła opalania paliwami ekologicznymi,
7. Odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów,
8. 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,

9. Nakazuje się wprowadzenie zieleni ozdobnej od strony frontów oraz zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze izolacyjnym na granicy działek oraz na granicy części mieszkaniowej i części związanej z działalnością gospodarczą na każdej działce. Należy stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego,
10. 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:

Z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac budowlanych. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

§ 9

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej należy konsekwentnie przestrzegać zasad dotyczących miejsc i formy w rozmieszczeniu miejsc dla ogłoszeń i plakatów,
2. Reklamy realizować na elewacjach budynków usługowych, wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy lub na ogrodzeniu. Reklamy należy objąć określonymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki,
3. Elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiałem i kolorystyką,
4. Na terenie działek należy wprowadzić zielen przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów,

5. Dla utrzymania ładu przestrzeni publicznej należy egzekwować od właścicieli wymogu porządku na terenie przyległym do nieruchomości oraz estetycznego wyglądu ścian i pokryć dachowych,
6. Należy respektować zasady określone w § 6 ust. 1 – 3 oraz w § 7 ust. 9.

§ 10

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową wewnętrzną KDW – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Parametry zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy,
 - b) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z kalenicami ustawionymi zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjnie stosowane materiały pokryciowe w kolorach od szarego poprzez brązowy, ceglany do ciemno czerwonego,
 - d) jasne kolory tynków.
 - 2) budynki gospodarcze lub garaże:
 - a) należy sytuować zgodnie z rysunkiem planu lub jako dobudowane do budynków mieszkalnych. Dopuszcza się zastosowanie obydwu możliwości równocześnie,
 - b) dopuszcza się przesunięcie miejsca lokalizacji budynku gospodarczego lub garażu w głąb działki wzdłuż tej samej bocznej granicy działki,
 - c) dopuszcza się zastosowanie zamiast budynków zespolonych na granicy bocznej działki, usytuowanie budynków gospodarczych lub garaży jako wolnostojących w odległości co najmniej 1,5m od tej samej granicy działki i zmianę ustawienia kalenicy dachu z równoległego w stosunku do frontu działki na prostopadłe w stosunku do frontu działki,
 - d) przyjęcie przez pierwszego z inwestorów realizujących budynek gospodarczy lub garaż wersji usytuowania przy granicy działki, w odległości 1,5m lub

większej od granicy działki narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej. To samo dotyczy przesunięcia budynku gospodarczego lub garażu w głąb działki,

- e) dopuszcza się zespolecie budynku gospodarczego lub garażu z budynkiem przeznaczonym pod działalność gospodarczą,
- f) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3 m,
- g) dachy strome, dwu lub wielospadowe nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych ,

3) budynki przeznaczone pod działalność gospodarczą:

- a) istnieje możliwość zlokalizowania budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą przy tej samej granicy bocznej, wzdłuż której dopuszczono zespolone budynki gospodarcze lub garaże,
- b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą przy granicy tylnej działki, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się wolnostojące budynki przeznaczone pod działalność gospodarczą zlokalizowane w odległości 1,5 m od tej samej granicy działki, na której dopuszczono budynki zespolone a także dopuszcza się wolnostojące budynki przeznaczone pod działalność gospodarczą zachowujące odległości zgodne z przepisami szczególnymi,
- d) części budynku przeznaczonego pod działalność gospodarczą zlokalizowane przy granicy bocznej działki powinny być jednotraktowe o szerokości traktu ograniczonej do 6m,
- h) przyjęcie przez pierwszego z inwestorów realizujących budynek przeznaczony pod działalność gospodarczą wersji usytuowania przy granicy bocznej działki, w odległości 1,5m lub większej od granicy bocznej działki, narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej,
- e) gabaryty budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą – maksymalnie dwie kondygnacje o wysokości nie przekraczającej 6m od poziomu terenu do okapu dachu
- f) dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° w przypadku budynków usytuowanych przy granicach działek oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 30° w przypadku budynków wolnostojących,

3. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki na terenie AG/MN – 45%,

- 2) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki na terenie AG/MN – 30% .

§ 11

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości działek o więcej niż 10 %.
2. Dopuszcza się łączenie działek.
3. Zakazuje się wtórnych podziałów działek.

§ 12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja
 - 1) dla obsługi komunikacyjnej terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową ustala się układ drogowy który tworzy projektowana droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem KDW - o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, łączącą projektowany teren z drogą powiatową KDP32405,
 - 2) ustala się, że w liniach rozgraniczających drogi KDW należy prowadzić sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się prowadzenie sieci przez tereny działek na zasadzie służebności gruntu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) istniejącą sieć wodociagową ułożoną wzdłuż istniejącej drogi powiatowej na terenie wsi Wierzyce doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego opracowaniem,
 - 2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) do czasu budowy kolektora sanitarnego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni komunalnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych, okresowo opróżnianych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

- 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających drogi KDW,
- 2) należy przestrzegać zgodnie z przepisami szczególnymi ograniczenia w użytkowaniu terenu wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 15KV, pod którą przebiega projektowana droga dojazdowa wewnętrzna KDW,
- 3) energię elektryczną należy doprowadzić z istniejącej sieci. Stację transformatorową zlokalizować w miejscu oznaczonym E. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej.
5. Dla zaopatrzenia w ciepło należy stosować lokalne ekologiczne źródła spalania paliw.
6. Ustala się w zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
7. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13

Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 14

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 8 %.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 16

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

§ 17

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

