

WÓJT GMINY ŁUBOWO

OWIECZKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NUMERACH
EWIDENCYJNYCH 34/1 i 34/2

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr IX/85/2007 Rady Gminy Łubowo
z dnia 7 września 2007 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr. 182 poz. 4032 z dnia 6 grudnia 2007 r.

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
Główny Projektant
upr. nr 771/88 O I Urb Z-133

mgr MARIA KACZMAREK
z Zespołem
upr. nr 923/89 O I Urb Z-131

Plan sporządzono na podstawie Uchwały nr XXVII/226/2005
Rady Gminy Łubowo z dnia 28 listopada 2005 r.

Odpis

UCHWAŁA NR IX/85/2007

RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 07.09.2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w OWIECZKACH obejmującego działki o numerach ewidencyjnym 34/1 i 34/2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje.

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo” - uchwała Nr XXXVIII/573/2002 Rady Gminy Łubowo z dnia 9 lipca 2002r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w OWIECZKACH, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 34/1 i 34/2.
2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.
3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą nr XXVII/226/2005 Rady Gminy Łubowo z dnia 28.11.2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu.
4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
 - 1) rysunku planu – w skali 1:500 – załącznik nr 1
 - 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

Ilekcroć 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. przedsięwzięciach, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia 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. ze zmianami;
7. siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny, wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne. Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;
8. przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
9. zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o szerokości co najmniej 3m;

10. reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki nąścienne, wolnostojące, neony, megaplakaty, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
11. reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
12. tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej lub systemu informacji na obszarze zakładu pracy, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice z ogłoszeniami itp.;
13. szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
14. dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
15. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 12°;
16. zjeździe – należy przez to rozumieć część drogi na połączeniu drogi publicznej z drogą niepubliczną, nie będącą skrzyżowaniem.

§ 3

Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy z wyłączeniem granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególnych warunków i ograniczeń, w tym zakazu zabudowy, z uwagi na nie występowanie wymienionych warunków i ograniczeń w obszarze opracowania.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1. granica obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami graficznymi i literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu,
3. pasy zieleni izolacyjnej,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,

5. tereny wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, na których istnieją ograniczenia w użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się teren zabudowy techniczno-składowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, stanowiący część terenu działalności gospodarczej. Na terenie P/U przeznaczenie podstawowe obejmuje: budynki związane ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych z wyłączeniem przeróbki odpadów, obiekty warsztatowo-techniczne, garaże, pomieszczenia usługowo – handlowe, administracyjno-biurowe, socjalne; drogi dojazdowe wewnętrzne, parkingi w tym również dla samochodów ciężarowych, zieleń dekoracyjna. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być: inna działalność gospodarcza związana ze składowaniem o uciążliwości nie przekraczającej uciążliwości przeznaczenia podstawowego, mieszkania dla nadzoru zakładów, urządzenia i sieci związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.
2. Ustala się teren składow, oznaczony na rysunku planu symbolem P, stanowiący część terenu działalności gospodarczej. Na terenie P przeznaczenie podstawowe obejmuje: miejsca składowania związane z gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych z wyłączeniem przeróbki odpadów w tym: złomowisko - składowisko samochodów i ich poszczególnych części oraz tym podobnych, drogi dojazdowe wewnętrzne, parkingi w tym również dla samochodów ciężarowych. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być: budynki, wiaty i urządzenia techniczne związane z przeznaczeniem podstawowym, inna działalność gospodarcza związana ze składowaniem o uciążliwości nie przekraczającej uciążliwości przeznaczenia podstawowego, urządzenia i sieci związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.
3. Ustala się teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, związany z terenem zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej P/U.

4. Ustala się teren infrastruktury technicznej wodociągowej – istniejące własne ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej w granicach terenu, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Wszystkie obiekty kubaturowe powinny spełniać wysokie wymagania estetyczne oraz być zharmonizowane z istniejącym na terenie P/U zabytkowym budynkiem dawnej mleczarni.
2. W obrębie części terenu zagwarantowanej jako minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki należy wprowadzić enklawy zieleni ozdobnej. Szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży terenu – od strony drogi wojewódzkiej - klasy głównej KD197(G).

§ 7

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

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany pod warunkiem, że uciążliwości nie będą wykraczały poza granice obszaru objętego planem.
2. Zakazuje się możliwości lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
3. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi należy chronić przed uciążliwymi hałasami i drganiami powstałymi ze względu na prowadzoną działalność lub ze źródeł zewnętrznych poprzez zachowanie odpowiednich odległości, ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących, osłaniających lub ekranujących a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie odpowiedniej izolacyjności przegród zewnętrznych.
4. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu i nakazuje się stosowanie zabezpieczeń przed infiltracją zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
5. Ścieki opadowe odprowadzać docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej na podstawie warunków technicznych podanych przez właściciela kanalizacji deszczowej. Ścieki opadowe z połąci dachowych odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Ścieki opadowe o

ponadnormatywnym zanieczyszczeniu powinny być podczyszczone w separatorach. Wymagane jest uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

6. Ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Wszystkie odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
8. Ścieki bytowe, komunalne oraz ścieki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą powinny być odprowadzone przez system kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków. Ścieki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
9. Chodniki i pojedyncze miejsca postojowe powinny mieć nawierzchnie przepuszczalne w celu maksymalnego retencjonowania wód w obrębie tej samej zlewni. Rozwiązanie takie jest jednak niedopuszczalne na parkingach dla samochodów osobowych liczących powyżej 4 stanowisk oraz na parkingach dla samochodów ciężarowych, stacjach paliw, warsztatach, bazach.
10. Istnieje możliwość korzystania z istniejącego własnego ujęcia wody, które wraz ze strefą ochrony bezpośredniej w granicach terenu zostało oznaczone na rysunku planu symbolem W jako teren infrastruktury technicznej wodociągowej.
11. Nakazuje się zrealizowanie pasa zieleni izolacyjnej – wzdłuż ogrodzenia, zgodnie z rysunku planu. Wymóg ten nie obowiązuje w miejscach, na których powstanie zabudowa, dopuszczona przy zachodniej granicy terenów P/U oraz P. W nasadzeniach zastosować drzewa i krzewy gatunków zimozielonych w wymiarze co najmniej 50% łącznej ilości nasadzeń.
12. Na obszarze objętym planem należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno-prawnego.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do: zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych zobowiązani są do zlecenia ratowniczych badań archeologicznych w celu sporządzenia ewidencji obiektów zabytkowych oraz skróconej dokumentacji naukowej tych partii obiektów, które następnie ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie prac budowlanych. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.
2. W stosunku do zabytkowego budynku dawnej mleczarni, istniejącego na terenie zabudowy techniczno-składowej i usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U, obowiązują następujące warunki:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe, określone dla terenu P/U wprowadzić do zabytkowego budynku w taki sposób, by pomieszczenia usługowe – handlowe, administracyjno-biurowe i socjalne znalazły się w obrębie zasadniczej, 2,5 kondygnacyjnej bryły budynku z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji magazynowej w obręb części parterowych.
 - 2) Dokonać gruntownej modernizacji, w trakcie której obowiązuje zachowanie gabarytów zasadniczej, 2,5 kondygnacyjnej bryły budynku, jego rodzaju dachu - wieżby i pokrycia dachowego, charakterystycznego cokołu z cegły oraz zachowanie lub odtworzenie dotychczasowej stolarki okiennej. Stolarka drzwiowa wymaga przywrócenia pierwotnej formy. Bezwzględne zachowania wymaga istniejący komin. Dopuszcza się podwyższenie gabarytu parterowych części budynku – nie więcej niż do wysokości obecnej ściany parterowej części budynku od strony frontu, przy czym obowiązuje zastosowanie nadal dachów płaskich o dowolnym pokryciu. W obrębie parterowych części budynku dopuszcza się uzupełnienie otworów okiennych i drzwiowych przy zastosowaniu stolarki wzorowanej na istniejącej. Zachowania wymagają detale architektoniczne stosowane w obrębie całego budynku, takie jak stalowe kotwy w elewacji, balustrady, elementy konstrukcyjne zadaszeń itp.

§ 9

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Nakazuje się zrealizowanie pełnego ogrodzenia zewnętrznego terenu P w nawiązaniu do istniejącego muru ograniczającego od strony drogi lokalnej KDL teren P/U. Ogrodzenie

powinno posiadać od zewnątrz gładką powierzchnię i być zwieńczone prostym gzymsem (p. pierwowzór). Wysokość ogrodzenia 2,00m – 2,50m. Bramy i wejścia w ogrodzeniu mogą być pełne lub ażurowe.

2. Zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych.
3. Dopuszcza się stosowanie reklam. Reklamy należy umieszczać w płaszczyźnie ogrodzenia, w płaszczyźnie pionowej wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz na elewacjach budynków z wyłączeniem zabytkowego budynku dawnej mleczarni. Warunkiem umieszczania reklam na elewacjach jest, że nie mogą one przysłaniać istotnych elementów i detali architektonicznych ani obejmować więcej niż 25% powierzchni każdej elewacji. Reklamy wolnostojące dopuszcza się wyłącznie w części terenu P/U pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wojewódzkiej klasy głównej KD 197(G) a nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Szyldy i reklamy na budynkach oraz reklamy wolnostojące należy objąć ujednoliconymi standardami w zakresie gabarytów, grafiki, liternictwa, kolorystyki.
5. Obiekty małej architektury takie jak oświetlenie, ławki, kosze na śmieci, miejsca gromadzenia odpadów, przegrody porządkujące ruch kołowy, pieszy, rowerowy, punkty poboru wody itp. należy objąć kompleksowym szczegółowym rozwiązaniem dla całego obszaru opracowania, uwzględniającym specyfikę zabytkowej zabudowy na terenie P/U.
6. Należy konsekwentnie przestrzegać zasad dotyczących miejsc i formy w rozmieszczaniu: tablic informacyjnych oraz miejsc dla ogłoszeń i plakatów.

§ 10

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

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) wzdłuż drogi wojewódzkiej klasy głównej KD197(G) nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć w nawiązaniu do linii zabudowy istniejącego budynku dawnej mleczarni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) wzdłuż drogi lokalnej KDL nieprzekraczalną linię zabudowy należy przyjąć w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogę – zgodnie z rysunkiem planu. Linia ta nie dotyczy istniejących budynków.
2. Zabudowa istniejąca:
 - 1) parametry i zasady modernizacji istniejącego zabytkowego budynku dawnej mleczarni zawarto w § 8 , ust.2.
 - 2) pozostałe istniejące budynki można adaptować lub przeznaczyć do likwidacji.

3. Parametry projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - od poziomu terenu do okapu dachu nie może być wyższa niż 7,5 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne takie jak kominy, maszty, anteny itp. nie przekraczające wysokości istniejącego komina.
- 2) dachy w nawiązaniu do dachów istniejącego zabytkowego budynku dawnej mleczarni: strome o nachyleniu ok. 30°, strome o nachyleniu ok. 45° lub płaskie. Dachy strome należy pokryć dachówką w kolorze pomarańczowym, w tonacji zbliżonej do koloru pokrycia dachowego istniejącego zabytkowego budynku dawnej mleczarni.

3. Sposób sytuowania budynków:

- 1) przy określaniu odległości zabudowy od granic działki, wymaganych zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszcza się traktowanie terenów P/U i P jako jeden teren. Oznacza to możliwość zlokalizowania jednego budynku na dwóch terenach - P/U i P, pod warunkiem, że jego przeznaczenie pozostanie w zgodzie z zapisem §5;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy zachodnich granicach terenów P/U oraz P - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki:

- 1) dla terenu P/U - 50%,
- 2) dla terenu P - 60%

5. Minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki

- 1) dla terenu P/U - 20%,
- 2) dla terenu P - 20%,
- 3) dla terenu KDW - 20%.

§ 11

Ustala się następujące zasady podziału w obrębie nieruchomości objętych planem:

1. Nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Nie dopuszcza się możliwości podziału terenu P/U.
3. Dopuszcza się podział terenu P maksymalnie na dwie działki pod następującymi warunkami:
 - 1) każda z działek będzie posiadała dostęp do istniejącej drogi lokalnej KDL,
 - 2) szerokość frontu każdej działki wyniesie co najmniej 25m.
4. Dopuszcza się wydzielenie z terenów P/U lub P samodzielnej działki o powierzchni 50-60 m² pod stację transformatorową.

§ 12

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

1. Komunikacja

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejącej drogi lokalnej KDL; nie więcej niż dwa zjazdy – jeden na teren KDW, drugi na teren P;
- 2) wprowadza się zakaz budowy zjazdów z drogi wojewódzkiej klasy głównej KD197(G);
- 3) na terenie KDW należy zaadaptować istniejącą powierzchnię biologicznie czynną – trawnik, w wymiarze co najmniej 20% powierzchni terenu KDW. Dopuszcza się zmianę kształtu trawnika w przypadku nowej organizacji ruchu;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku samochodami ciężarowymi;
- 5) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników usług, 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;
- 6) na terenie P należy zabezpieczyć możliwość dojazdu do terenu własnego ujęcia wody, oznaczonego na rysunku planu symbolem W.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej gminnej sieci wodociągowej. Wodę dla celów przeciwpożarowych należy zabezpieczyć poprzez zlokalizowanie hydrantów na poboczach dróg oraz na terenach P/U, P, KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku poboru wody z istniejącego ujęcia, oznaczonego jako teren infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem W, konieczne jest uzyskanie w trybie odrębnego postępowania administracyjnego pozwolenia wodno-prawnego.

13. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się, że docelowo ścieki bytowe komunalne oraz ścieki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy odprowadzić do oczyszczalni komunalnej. Ścieki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne

atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.

3. Ścieki opadowe odprowadzać docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej na podstawie warunków technicznych podanych przez właściciela kanalizacji deszczowej. Ścieki opadowe z połaci dachowych odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Ścieki opadowe o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu powinny być podczyszczone w separatorach. Wymagane jest uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.
4. Energję cieplną dla celów bytowych grzewczych i technologicznych wytwarzać ze źródeł nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji.
5. Zasilanie w energję elektryczną ustala się z istniejącej stacji transformatorowej, usytuowanej poza obszarem objętym planem. Dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej na terenie, oznaczonym symbolem P/U lub na terenie oznaczonym symbolem P, na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci.
6. Zasilanie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia.
7. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Odpady z terenu zabudowy techniczno-składowej i usługowej P/U oraz z terenu składów P należy zagospodarować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach w tym:
 - 1) odpady muszą podlegać ewidencji ilościowej i jakościowej oraz być magazynowane selektywnie, z wydzieleniem odpadów nadających się do wykorzystania,
 - 2) odpady komunalne oraz odpady, które swym składem fizyko-chemicznym nie odbiegają od odpadów komunalnych muszą być wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika na składowisko,
 - 3) odpady, które mogą zagrozić środowisku, do czasu ich wywozu do unieszkodliwienia lub do dalszego ich wykorzystania należy magazynować w szczelnych, zamkniętych i oznaczonych pojemnikach.
9. Na terenie zabudowy techniczno-składowej i usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U oraz na terenie składów, oznaczonym na rysunku planu symbolem P dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci służących terenom poza obszarem planu oraz lokalizowania urządzeń związanych z funkcjonowaniem lokalnego systemu infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie itp. pod warunkiem ustalenia odpowiedniej służebności gruntowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 13

1. Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.
2. Ograniczenia w użytkowaniu wzdłuż sieci infrastruktury technicznej przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub przełożenia tych sieci poza obszar objęty planem.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 14

Ustala się stawki służące 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 wysokościach:

- dla terenu, oznaczonego symbolem P/U – 8 %
- dla terenu, oznaczonego symbolem P – 8 %

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 16

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.

§ 17

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Łubowo

UZASADNIENIE
do Uchwały Rady Gminy Łubowo Nr IX/85/2007
z dnia .07.09.2007 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w OWIECZKACH obejmujący obszar działek nr ewid. 34/1 i 34/2

opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. nr 80 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690
- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Dz.U. Nr 129 poz. 902 z 2006 r.
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 3 grudnia 2004 r.
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Dz.U. Nr 197, poz. 1667 z 2002 r.
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1226 z 2004 r.
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Dz. U. nr 92, poz. 880 z 2004 r.

- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz. U. nr 90 poz. 575 z 1998 z późn. zm.
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane- jedn. tekst Dz. U. nr 207 poz. 2016 z 2003 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz. U. nr 204 poz. 2086 z 2004 z późn. zm.

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Gminy Łubowo Nr XXVII/226/2005 z dnia 28 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Owieczkach obejmującego działki nr ewid. 34/1 i 34/2.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej – 30.03.2007 r.

W dniach od 20.04.2007 r. do 11.05.2007 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy.

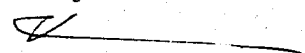
W dniach od 08.06.2007 r. do 20.07.2007 r. w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu 06.07.2007 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Wójt



mgr inż. Andrzej Łozowski

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr IX/85/2007 z dnia 07.09.2007 r.
Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia m.p.z.p. terenu
działalności gospodarczej w OWIECZKACH, obejmującego
działki o nr ewidencyjnym 34/1 i 34/2

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo w sprawie rozpatrzenia uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu m.p.z.p. terenu działalności gospodarczej
w Owieczkach obejmującego działki nr ewid. 34/1 i 34/2**

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

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy z dnia 6 sierpnia 2007 r.
w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków
wpływu ustaleń na środowiskowo dniach od 08.06.2007 r. do 20.07.2007 r., nie
rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący
Rady Gminy

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr IX/85/2007 z dnia 07.09.2007 r.
Rady Gminy w Łubowie w sprawie uchwalenia m.p.z.p. terenu
działalności gospodarczej w OWIECZKACH, obejmującego
działki o nr ewidencyjnym 34/1 i 34/2

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie realizacji zadań z zakresu
infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3
ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.
1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz.
1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) i art. 111, ust. 2, pkt. 1 ustawy z 26 listopada
1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz.
391 i Nr 65, poz. 594) Rada Gminy w Łubowie **rozstrzyga** co następuje:

I. Sposób realizacji

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie dotyczą
przedsięwzięć, które należą do zadań własnych gminy. Nie obciążają budżetu
gminy.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje kosztów związanych z budową
dróg gminnych.

Uchwalenie planu nie wywołuje kosztów związanych z wypłatą odszkodowań
na skutek zmniejszania wartości nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Gminy