

UCHWAŁA NR XIII/123/2008

RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia.....12.....marca.....2008r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Wierzycach – część dz. nr 128**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr. 80, poz.717 z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492 z 2005r. Nr 113, poz.954) oraz art.18 ust.2, pkt 5 i art.40, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 Nr 162 poz.1586 z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203), Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Wierzycach – część działki nr 128, gmina Łubowo, zwany dalej planem.
2. Częściami uchwały są: rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały (wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubowo w skali 1:10 000), załącznik nr 2 Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji oraz zasad ich finansowania.
3. Plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubowo – uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXVIII/273/02 z dnia 9 lipca 2002 r.
4. Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy plan jest aktem prawa miejscowego.

I USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Celem zawartych w uchwale ustaleń jest umożliwienie inwestycyjnej działalności inwestorowi, określenie zasad zagospodarowania terenu różnorodnym podmiotom uczestniczącym w procesie inwestycji, przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i inwestora.
3. Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1 ust.1, zgodne są z wymogami ładu przestrzennego, ochroną interesów publicznych i potrzeb w zakresie ochrony środowiska.

§ 3

1. Plan obejmuje obszar części działki nr ewid. 128 o powierzchni 0,1 ha, stanowiącą obecnie grunty rolne klasy bonitacyjnej V.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. Nr 121, poz. 1266 z dnia 27.06.2004 r.) zmiana przeznaczenia tych gruntów rolnych na cele nierolnicze nie wymaga stosownej zgody z uwagi na klasę bonitacyjną. Zmiana przeznaczenia gruntów odbywa się w trybie planu.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i publicznej drogi gminnej;
 - 2) ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) ustalenia zasad ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego;
 - 4) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
 - 5) ustalenia dotyczące zasad budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

2. Następujące oznaczenia graficzne stosowane w rysunku planu, w skali 1 :1000, są obowiązującymi ustaleniami planu.

- 1) Granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN;
- 5) Projektowana publiczna droga gminna- symbol KDL.
Teren przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej;
- 6) Projektowana publiczna droga gminna poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 5

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

Symbol:

Przeznaczenie:

MN

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

KDL

Projektowana publiczna droga gminna z rezerwą terenową na poszerzenie – klasa L.

2. Ustalenia urbanistyczne.

- 1) W przypadku realizacji podpiwniczenia, dopuszcza się wyniesienie posadzki parteru budynku ponad rzeczywisty poziom terenu – maksymalnie do 1,0 m;
- 2) Budynek mieszkalny jednorodzinny należy realizować jako dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, usytuowany zgodnie z rysunkiem planu – dopuszcza się możliwość usytuowania budynku po granicy sąsiednich działek, za zgodą sąsiadów;
- 3) Dach budynku należy projektować jako wielospadowy z nachyleniem połaci dachowej 35 – 45° przy czym wysokość budynku w kalenicy nie powinna przekroczyć 12,0 m ponad poziom terenu. Kalenica dachu równoległa do granicy obszaru objętego planem miejscowym (w części wschodniej);

- 4) Dopuszcza się lokalizację garażu dla samochodu osobowego, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, przybudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowanego w budynek mieszkalny;
 - 5) Budynek garażowy nie może przekroczyć 40 m^2 powierzchni (wliczając w to powierzchnię na potrzeby gospodarcze, służące funkcji mieszkaniowej);
 - 6) Łączna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego z garażem i powierzchnią gospodarczą nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki. Budynek garażu jednokondygnacyjny, o wysokości do okapu dachu do 3,0 m;
 - 7) Ustala się powierzchnię utwardzoną na cele komunikacji wewnętrznej równą 15 % powierzchni działki;
 - 8) Ustala się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi gminnej według wymiarów w rysunku planu;
 - 9) Pozostała powierzchnia działki przeznaczona jest na cele zieleni działkowej;
 - 10) Dla projektowanego garażu obowiązuje zasada dostosowania do budynku mieszkalnego w zakresie architektury materiałów budowlanych i kolorystyki;
 - 11) Materiały budowlane do budynku mieszkalnego powinny być dobrej jakości, zalecane: cegły licowane o kolorystyce: brąz-czerwony, kamień, drewno, tynki w jasnych kolorach.
 - 12) Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych – ogrodzenie należy wykonać jako ażurowe (prześwit min. 70 %) do wysokości maksymalnej 1,50 m. Postulowane materiały – podmurówka, cegła, płot z drewna. Dopuszcza się ogrodzenia boczne i tylne wykonane z siatki stalowej;
3. Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.
- 1) Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych dla środowiska powinny się mieścić w granicach dopuszczalnej normy oraz powinny się mieścić w granicach działki;
 - 2) Ustala się zagospodarowanie działki zielenią o charakterze dekoracyjno – krajobrazowym z dopuszczeniem upraw ogrodniczo – sadowniczych;
 - 3) Do czasu pobudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość budowy szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki z obowiązkiem wywozu ścieków do punktu zlewniczego;
 - 4) Odprowadzenie ścieków deszczowych z dachu budynku oraz powierzchni umocnionych, musi nastąpić poprzez indywidualne zagospodarowanie na terenie działki (do czasu pobudowania drogi i związanej z nią infrastruktury);

- 5) Odpady i śmieci należy gromadzić w pojemnikach z segregacją odpadów i wywozem na wysypisko;
- 6) Dla celów grzewczych należy stosować paliwa proekologiczne, bezpieczne dla środowiska (gaz, energia elektryczna, olej opałowy);
- 7) W obszarze działki nie występują stanowiska archeologiczne jednak w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych zabytków lub obiektów archeologicznych należy ten fakt zgłosić do Konserwatora Zabytków, celem objęcia tych prac nadzorem archeologicznym.

4. Ustalenia w zakresie komunikacji

Dojazd do działki budowlanej (nr. ewid. 128) odbywa się projektowaną publiczną drogą gminną obecnie posiadającą szerokość 3,5 m (nieutwardzona). Projektowane ustalenia dotyczące przedmiotowej drogi są następujące:

Symbol:

KDL Projektowana publiczna droga gminna z rezerwą terenową na poszerzenie – klasa L:

- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m
- szerokość jezdni 5,0 m
- odległość budynku mieszkalnego od drogi określona orientacyjnym usytuowaniem w rysunku planu, lecz nie bliżej niż to określa nieprzekraczalna linia zabudowy – przebiegająca w odległości 6,0 m od skrajnej, (projektowanej) krawędzi jezdni

Parametry drogi w rysunku planu zaprojektowano w jej całej szerokości, obejmującej części dz. nr ewid. 128, dz. nr ewid. 96 i dz. nr ewid. 129 – obowiązują jednak wyłącznie parametry rezerwy terenowej w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury

- 1) Projektowana działka w stanie istniejącym jest wyposażona w przebiegającą w drodze następującą sieć infrastruktury technicznej:
 - wodociąg symbol W 90 (Ø 90 PCW)
 - zasilanie gazowe symbol G (gA63)
 - kabel telekomunikacyjny podziemny symbol T
- 2) Brak kanalizacji sanitarnej – do czasu jej pobudowania dopuszcza się możliwość określoną w pkt. 3 ppkt.3).

- 3) Brak kanalizacji deszczowej – do czasu jej pobudowania ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dachu i powierzchni umocnionych - po terenie działki.
- 4) Brak zasilania elektroenergetycznego - ustala się doprowadzenie zasilania kablem podziemnym z przebiegającej w pobliżu linii elektroenergetycznej.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 8 %.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

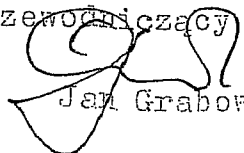
§ 8

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

§ 9

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy


Jan Grabowski

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXXI/123/2008
Rady Gminy lubowo
z dnia 12 marca 2008r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Wierzycach – część dz. nr ewid. 128, gmina Lubowo

Przedmiotowy projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14.12.2007r. do 3.01.2008r. zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.), uwagi były przyjmowane do dnia 18.01.2008r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 18.01.2008r. („nie wniesiono uwag do projektu planu” ~~lub „wniesiono następujące uwagi do projektu planu”~~). W związku z powyższym Rada Gminy Lubowo („nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww ustawy” ~~lub podejmuje następujące rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww ustawy~~).

Przewodniczący Rady Gminy


Jan Grabowski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

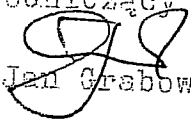
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.) Rada Gminy Łubowo określa następujący sposób realizacji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§1.1. Sposób realizacji inwestycji

- 1) Wykonanie sieci wodociągowej - obowiązek gminy,
 - 2) Odprowadzenie ścieków:
 - a) docelowo do kanalizacji sanitarnej, realizowanej dla całego osiedla - obowiązek gminy,
 - b) tymczasowo, do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych - obowiązek inwestorów
 - 3) Urządzenia elektroenergetyczne - obowiązek gestora sieci,
 - 4) Zaopatrzenie w ciepło - obowiązek inwestorów,
 - 5) Do obowiązku gminy należy utwardzenie istniejących dróg dojazdowych.
2. Tereny objęte planem położone są przy istniejącej ~~drodze zbiorczej (droga powiatowa) i projektowanej drodze zbiorczej oraz przy projektowanych drogach lokalnych i dojazdowych.~~
- Realizacja indywidualnych zjazdów z dróg lokalnych i dojazdowych należy do zadań inwestorów.
3. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.
 4. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

5. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji innych niż wymienione w ust. 1 odbywać się będzie na podstawie umów zawieranych pomiędzy zainteresowanymi stronami.
- §2.1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998, o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, póź. 148 ze zm.)
2. Inwestycja w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54, póź. 348 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

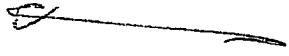

Jan Grabowski

Uzasadnienie
do uchwały nr/123/2008
Rady Gminy Łubowo z dnia 12 marca 2008r.

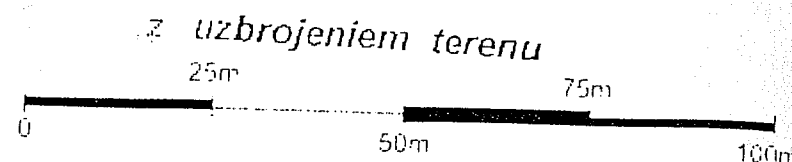
Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 18.05.2006 r. uchwały nr XXXII / 275 / 2006 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Wierzycach – część działki nr ewid. 128, gm. Łubowo.

Wyżej wymieniony teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W następstwie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego (negatywnego) znak NK.I-11.0911-295/07 z dnia 22 listopada 2007 r. plan powtórnie wyłożono do publicznego wglądu (wersja skorygowana)
~~W związku z powyższym mając na uwadze rozwój przestrzenny wsi Wierzyce, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, zaistniała potrzeba opracowania przedmiotowego planu.~~
Obecnie przedkłada się przedmiotowy plan do ponownego uchwalenia.

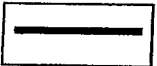
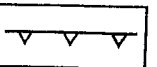
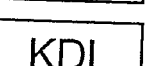
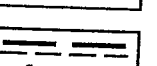
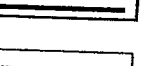
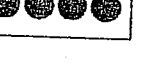
Wójt Gminy


mgr inż. Andrzej Łozowski

MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
1:1000



OZNACZENIA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  ORIENTACYJNE USYTUOWANIE BUDYNKU MIESZKALNEGO
-  KDL PROJEKTOWANA PUBLICZNA DROGA GMINNA
-  TEREN PRZEZNACZONY NA POSZERZENIE DROGI GMINNEJ
-  PROJEKTOWANA PUBLICZNA DROGA GMINNA POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  PROJEKTOWANA ZIELEŃ

Granice uwidocznione na niniejszej mapie nie uwzględniają stanu prawnego działki.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
(tj. Dz. U. 2000r. Nr 100, poz. 1086, ze zm.)
rozpowszechnianie, rozprowadzanie
oraz reprodukcje w celu rozpowszechniania
i rozprowadzania niniejszej mapy
wymaga zezwolenia Starosty Gnieźnieńskiego

Kery 518 - 31/2006

Woj. wielkopolskie

Powiat gnieźnieński

Gmina Łubowo

wieś WIERZYCE

Arkusz 1 Sekcja 423. 211. 104

Działka 128

Powierzchnia 3,85 ha

Właściciel:

Mapa aktualna na dzień 07.09.2006r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBOWO



SKALA: 10 000

OZNACZENIE:

-  MN OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM MPZP

MN

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+