

UCHWAŁA NR XVI/145/2008
RADY GMINY ŁUBOWO
z dnia 30.06.2008

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 198 we wsi Wierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 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, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, Nr 214, poz. 1806; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), oraz 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; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 198 we wsi Wierzyce, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy Łubowo z dnia 09.07.2002 r. ze zmianami.
2. Integralnymi częściami miejscowego planu są następujące załączniki:
 - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna opracowana na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
 - 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze, o powierzchni 1,9 ha; granice obszaru objętego miejscowym planem określono na rysunku miejscowego planu.

2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowanego budynku od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej lub od osi skrajnego toru kolejowego;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować frontową ścianę budynku, przy czym przed tę ścianę mogą wystawać

elementy znajdujące się na elewacji takie jak zadaszenia, wejścia i balkony na odległość nie większą niż 1,3 m.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

3.

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1.MN i 2.MN;
 - 2) tereny dróg publicznych lokalne oznaczone symbolami 5.KDL i 6.KDL;
 - 3) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem 3.KDW;
 - 4) tereny dróg pieszych – oznaczone symbolem 4.KX;
 - 5) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolem 7.E.
2. Symbole graficzne terenów oraz usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebiegi dróg z ich podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

4.

Nakazuje się stosowanie w budynkach dachów stromych dwu- lub wielospadowych o wyraźnie zaznaczonej głównej kalenicy równoległej do drogi, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy bez uskoju, nachylonych pod jednakowym kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokryć z dach płaskich.

5.

Od strony dróg publicznych dopuszcza się wyłącznie stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,3 m, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

6.

1. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wyłącznie:
 - 1) związanych z działalnością prowadzoną na terenie danej działki;
 - 2) na ścianach budynków lub na ogrodzeniach.
2. Reklamy i szyldy:
 - 1) nie mogą mieć powierzchni większej niż 1,0 m²;
 - 2) muszą mieć dłuższy bok poziomy w stosunku do terenu;
 - 3) mocowane:
 - a) na ogrodzeniu – nie mogą być wyższe niż to ogrodzenie,
 - b) na ścianie budynku – nie mogą mieć górnej krawędzi powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien pierwszej kondygnacji budynku.
3. Reklamy i szyldy nie mogą być ustawione w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

7.

Wskazuje się, że w obszarze objętym granicami miejscowego planu, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należą do terenów, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.

Ochronie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, podlegają wody podziemne w obrębie piętra czwartorzędowego i wody wchodzące w skład obszaru wysokiej ochrony (OWO).

9.

1. Ścieki bytowe odprowadzać należy do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Budynki można użytkować dopiero po ich podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Zakazuje się budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

10.

4. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu.
5. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niezorganizowany w obrębie posesji pod warunkiem nie zakłócania warunków gruntowo-wodnych.

11.

6. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych kotłowni.
7. Do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe lub inne nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych emisji czynników szkodliwych do atmosfery.
8. Dopuszcza się zastosowanie niekonwencjonalnych źródeł energii odnawialnej.

12.

9. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach i, po wstępnej segregacji, organizować ich wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
10. Odpady organiczne należy kompostować na własnej działce.
11. Odpady w postaci mas ziemnych należy zagospodarowywać na miejscu lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

13.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu, wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu ewentualnych prac archeologicznych.

14.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

15.

Nie określa się terenów, dla których należy ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

16.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN i 2. MN:

- 1) zakazuje się lokalizowania:
 - a) obiektów innych niż:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - garaże o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²,
 - obiekty małej architektury,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) garaży na samochody o nośności powyżej 3,5 tony;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obszarze działki budowlanej w liczbie 2 miejsca na jedno mieszkanie;
- 3) zakazuje się:
 - a) przeznaczania na cele zabudowy powierzchni większej niż 25% powierzchni działki,
 - b) sytuowania budynków mieszkalnych wyższych niż 10,5 m, a budynków garażowych wyższych niż 7 m,
 - c) stosowania nawierzchni nie przepuszczającej wód deszczowych,
 - d) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 900 m²;
- 4) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie w budynku mieszkalnym nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach, z wyjątkiem warsztatów stolarskich, wulkanizacji i naprawy pojazdów,
 - b) wykonywanie kondygnacji podziemnych;
- 5) miejsce i warunki urządzenia zjazdu na drogę należy uzgodnić z zarządcą drogi.

17.

1. Na terenach dróg publicznych: lokalnej 5.KDL i 6.KDL oraz dojazdowej 3.KDW dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej.
2. Drogi publiczne 5.KDL i 6.KDL stanowią częściowe poszerzenie drogi gminnej, której docelowa szerokość wynosić będzie 12 m.

3. Określa się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą:
 - 1) dróg publicznych lokalnych 5.KDL i 6.KDL – zmienną zgodną z rysunkiem miejscowego planu;
 - 2) drogi publicznej dojazdowej 3.KDW – 10 m.
4. Droga publiczna dojazdowa 3.KDW posiada zakończenie placem nawrotu o gabarytach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.
5. Przebiegi dróg i ich szerokości w liniach rozgraniczających, określa rysunek miejscowego planu.

18.

1. Na terenach dróg pieszych 4.KX dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.
2. Określa się szerokość drogi pieszej 4.KX w liniach rozgraniczających wynoszącą 5 m.

19.

Na terenie elektroenergetyki 7.E dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie stacji transformatorowych kontenerowych lub nasłupowych.

20.

12. Określa się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu w odległości:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej – 10 m;
 - 2) od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej – 5 m;
 - 3) od ściany lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż 10 m od granicy terenów z działką leśną zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.
13. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, określono na rysunku miejscowego planu.

Rozdział 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów
podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo
powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

21.

Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych
miejscowym planem**

22.

Nie określa się terenów wymagających scalania i podziału gruntów w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

23.

Nakazuje się zapewnienie dostępu do kanału sanitarnego i dojazdu dla maszyn i urządzeń na całej jego długości.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy
systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

24.

14. Zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną.

15. Dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń elektroenergetycznych na drodze usunięcia kolizji na zasadach określonych przez właściciela sieci.

16. Podłączenie nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej nastąpi na podstawie warunków przyłączenia, które określi zarządca sieci na wniosek zainteresowanego podmiotu i umowy o przyłączenie do sieci.

17. Wszelkie kolizje projektowanej zabudowy z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną mogą być usunięte na podstawie warunków technicznych uzyskanych od zarządcy sieci.

25.

Na zasadach określonych w przepisach odrębnych nastąpi:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie budynków w gaz – z sieci gazowej;
- 4) łączność telekomunikacyjna – z lokalnych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

26.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział 13
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,
o której mowa art. 36 ust. 4

27.

Określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

29.

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