

UCHWAŁA NR XXII/277/2009

RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 04.03.2009r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, cz. dz. nr ewid. 96 i 97 w Owieczkach

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 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) 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, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319)) Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje.

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Łubowo nr XXXVIII/273/02 z dnia 09.07.2002 r. i zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Łubowo - Nr X/101/2007 z dnia 19.10.2007r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Owieczkach, cz. dz. nr ewid. 96 i 97.
2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.
3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

- 1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

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) 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) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć wielkość określoną wskaźnikami hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny 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.). Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o szerokości co najmniej 3m,
- 13) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, 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;
- 14) reklamie wielkoformatowej - należy przez to reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;

- 15) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 16) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 17) łączniku – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego funkcja ogranicza się do komunikacji wewnętrznej;
- 18) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwnych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp. W przypadku zastosowania dachu dwuspadowego w bryle budynku pojawiają się trójkątne lub trapezowe w przypadku zastosowania naczółków zamknięcia elewacji szczytowych;
- 19) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenicy. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
- 20) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12° ;
- 21) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 12° ;

§ 3

Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN, na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi. Usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;
- 2) ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i inwentarskie związane z rodzinnym gospodarstwem rolnym. W obrębie budynku mieszkalnego dopuszcza się usługi przy czym nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;
- 3) ustala się teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 4) ustala się tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD;
- 5) ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 5

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejącą zabudowę należy w maksymalnym zakresie adaptować i przystosowywać do współczesnych standardów, przy czym dopuszcza się również wymianę budynków na nowe, przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w planie ;
- 2) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez zastosowanie parterowych budynków ze stromymi dachami;
- 3) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zieleni obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową.

§ 6

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

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko bądź mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej. Wszelkie oddziaływania związane z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w związku z warunkiem zapisanym w pkt 1, chów lub hodowla zwierząt na terenie RM, musi podlegać ograniczeniu w zakresie liczby dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP). Oddziaływanie na środowisko gospodarstwa rolnego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) wzdłuż granic terenu RM należy zrealizować zieleń izolacyjną;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, że tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MR należą do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) wzdłuż granic działek należy zrealizować nasadzenia drzew i krzewów. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;
- 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 7) sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne, mogące występować miejscowo na terenie 2MN
- 8) zakazuje się odprowadzać do wód lub do ziemi wody zużyte na cele bytowe lub gospodarcze;
- 9) wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska;
- 10) ścieki bytowe i komunalne należy docelowo odprowadzić do oczyszczalni komunalnej. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni;
- 11) do usuwania i magazynowania odchodów pochodzenia zwierzęcego powinny być przewidziane urządzenia i zbiorniki dostosowane do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) odpady komunalne należy gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów;
- 13) energię dla celów grzewczych i technologicznych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności takich jak: gaz, olej opałowy, energia odnawialna lub energia elektryczna itp. Zakazuje się stosowania paliw węglowych;
- 14) na wszystkich terenach objętych planem należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno-prawnego.

§ 7

Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów i terenów na obszarze objętym planem.

§ 8

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ogrodzenia frontowe realizować jako ażurowe;
- 2) stosowanie reklam dopuszcza się wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy. Reklamy wolnostojące o ujednoliconych standardach grafiki, liternictwa, kolorystyki należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu wysokości, nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach;
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;
- 4) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 5) oświetlenie terenu, dróg dojazdowych i ścieżek pieszych, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, rodzaj obiektów małej architektury w przestrzeni ulic należy objąć kompleksowym rozwiązaniem dla całego obszaru objętego planem.

§ 9

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) na terenach 1MN i 2MN - 25 % powierzchni działki;
 - b) na terenie RM – 40% powierzchni działki.
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić:
 - a) na terenach 1MN i 2MN - co najmniej 50% powierzchni działki;

- b) na terenie RM - co najmniej 30 % powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) wzdłuż drogi wojewódzkiej KD197 w odległości co najmniej 20m od krawędzi jezdni tj. na terenach 1MN i 2 MN w odległości 6m od frontów działek wzdłuż dróg 1KD i 2KD oraz w odległości 16m od frontu działki na terenie RM – zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie RM dotyczy nowej zabudowy;
 - b) wzdłuż drogi KDW w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 14m n.p.t.;
 - b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° . Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenicy zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5m. Dopuszcza się, by części budynku posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku i nachylenie połączy większe lub mniejsze od nachylenia głównej bryły budynku w przedziale plus minus 10° .;
 - c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brązowy, ceglany do ciemnoczerwonego.
- 5) dopuszcza się adaptowanie istniejącego budynku mieszkalnego na terenie RM w dotychczasowych parametrach. W przypadku wymiany tego budynku obowiązuje usytuowanie uwzględniające linię zabudowy w odległości 16m od frontu działki.
- 6) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczych lub garaży na terenach 1MN i 2MN:

- a) zakazuje się lokalizowania więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego o maksymalnej powierzchni 60 m² przy dopuszczeniu sytuacji określonej lit.g;
 - b) budynki gospodarcze lub garażowe lokalizować jako wolnostojące lub przy granicy działki, zaznaczonej na rysunku planu;
 - c) dopuszcza się równoległe, w stosunku do rysunku planu, przesunięcia budynków gospodarczych lub garaży - w głąb lub w kierunku frontu działki, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garaży nie może przekraczać 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe. W przypadku zlokalizowania budynku gospodarczego lub garażu przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe;
 - f) materiał pokryciowy powinien nawiązywać do materiału dachów budynków mieszkalnych;
 - g) w obrębie budynku mieszkalnego dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu.
- 7) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczych i inwentarskich na terenie RM:
- a) przy sytuowaniu projektowanych budynków gospodarczych i inwentarskich należy kierować się zasadą wynikającą z istniejącego usytuowania budynków - na zapleczu budynku mieszkalnego. Dopuszcza się powiązanie budynków gospodarczych i inwentarskich z budynkiem mieszkalnym poprzez łączniki;
 - b) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu - 10 m;
 - c) dachy strome o nachyleniu 20°-45°, dwuspadowe lub wielospadowe.
- 8) dopuszcza się adaptowanie istniejących budynków gospodarczych i inwentarskich na terenie RM w dotychczasowych parametrach. W przypadku wymiany tych budynków, obowiązuje usytuowanie uwzględniające linię zabudowy w odległości 16m od frontu działki.

§ 10

Z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem granic i sposobów 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 - nie odniesiono się do tych zagadnień.

§ 11

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu, projektowanych podziałów na działki budowlane, pod warunkiem, że korekta nie spowoduje zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 10 %;
- 2) dopuszcza się łączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch;
- 3) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

§ 13

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

1. Komunikacja

- 1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy który tworzą:
 - a) projektowane drogi gminne 1KD i 2KD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, przewidywane docelowo jako fragment drogi serwisowej,

równoległej w stosunku do drogi wojewódzkiej KD197, dopuszcza się budowę jednego tymczasowego zjazdu na drogę nr 197 z odcinka drogi nr 1KD oraz z odcinka drogi 2KD do czasu rozwiązania docelowego połączenia komunikacyjnego tych dróg z drogą nr 197,

- b) projektowana droga dojazdowa wewnętrzna KDW o szerokości 6m w liniach rozgraniczających, pełniąc funkcję dojazdu do pól.
- 2) 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 i 2 stanowiska dla terenu RM. W przypadku zlokalizowania usług na terenach 1MN, 2MN, RM lub w przypadku zatrudniania pracowników na terenie RM należy wyznaczyć na wymienionych terenach co najmniej po 1 dodatkowym stanowisku postojowym;
 - 3) w przypadku, gdyby zabudowa zagrodowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsca przeładunku na terenie własnym działki.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) istniejącą sieć wodociagową należy 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, że docelowo ścieki bytowe należy odprowadzić ścieki kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni komunalnej. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
4. Do usuwania i magazynowania odchodów pochodzenia zwierzęcego powinny być przewidziane urządzenia i zbiorniki dostosowane do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt – zgodnie z przepisami szczególnymi;
5. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) na terenach 1MN i 2MN wody opadowe odprowadzić indywidualnie - powierzchniowo na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 2) na terenie RM wody opadowe i roztopowe odprowadzać do gruntu lub do wód powierzchniowych po spełnieniu warunków określonych w obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:
- 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) energię elektryczną doprowadzić z istniejącej sieci. Stację transformatorową zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej na inne miejsce, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej;
7. Energię dla celów grzewczych i technologicznych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności takich jak: gaz, olej opałowy, energia odnawialna lub energia elektryczna itp. Zakazuje się stosowania paliw węglowych.
8. Odpady związane z zabudową mieszkaniową oraz z gospodarstwem rolnym należy zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach. Odpady komunalne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - zgodnie z przepisami o odpadach oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.
9. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
10. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem 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.
11. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 15

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

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 17

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami graficznymi Nr 1 i Nr 2 — rysunki planu stanowiącymi 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 jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

UZASADNIENIE
do Uchwały Rady Gminy Łubowo Nr XXII/277/2009
z dnia 04.03.2009r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej, części działek nr ewid.96 i 97 w OWIECZKACH**

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. z późn. zm.
- 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. – tekst jednolity Dz. U. Nr 25 z 2008 r. poz. 150
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 3 grudnia 2004 r. z późn. zm.
- 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 IX/72/2007** z dnia **7 września 2007 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Owieczkach dla części działek nr ewid. 96 i 97.

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 – **31.03.2008 r.** W dniach od **27.05.2008 r.** do **16.06.2008 r.** projekt planu 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.

W odniesieniu do gleb III klasy o powierzchni 1,7024 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji nr GZ.tr.057-602/386/08 z dnia 7.08.2008 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **08.09.2008 r.** do **20.10.2008 r.**

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

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

Wójt Gminy Łubowo

mgr inż. Andrzej Łozowski