

UCHWAŁA NR XXVII/339/2009

Rady Gminy w Łubowie
z dnia 10 sierpnia 2009r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 206 w gminie Łubowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717ze zmianami) Rada Gminy w Łubowie uchwala, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 206 w gminie Łubowo, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,220ha, którego granice naniesiono na rysunku, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy Łubowo z dnia 9 lipca 2002r. ze zmianami).

§ 2

1. Plan składa się z ustaleń – stanowiących treść niniejszej uchwały wraz z następującymi integralnymi jej częściami:
 - 1) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3.
2. Oryginał rysunku planu wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale,
 - 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Łubowo,
 - 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 pt.:
" Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 206 w gminie Łubowo", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 4) **obszarze, jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym,
 - 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z przepisów prawa i aktów prawa miejscowego,

- 6) **poziomie terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych.
 - 7) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę rzutów powierzchni wszystkich budynków na danej działce, mierzoną po obrysie ścian kondygnacji przyziemnej;
 - 8) **drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę publiczną w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć tej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5m; balkony, galerie, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3m; werandy, tarasy – 3,0m,
 - 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym w obrębie linii rozgraniczających i określone symbolem literowym,
 - 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może być dopuszczone pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i ustaleń planu,
 - 12) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°,
 - 13) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej powyżej 21°,
 - 14) **reklamie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć reklamę nie związaną z obiektem kubaturowym,
 - 15) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym tablice informujące o nr budynku oraz tablice z ogłoszeniami i szyldy,
 - 16) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 17) **istniejącym zagospodarowaniu** - należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu:
 - 1) granica uchwalenia planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych,
 - 4) oznaczenie funkcji terenu symbolem i odpowiednią kolorystyką,
 - 5) pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.
 3. Oznaczenia graficzne przyjęte na rysunku planu o charakterze informacyjnym:
 - 1) oznaczenie stycznego do planu pasa drogowego o symbolu 1KDL, stanowiącego gminną drogę publiczną,
 - 2) obiekty do rozbiórki.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Na obszarze objętym planem nie występuje strefa ochrony konserwatorskiej i obiekty o wartościach kulturowych wskazane do ochrony.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MN**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi typu poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp. mieszczące się w budynku mieszkalnym, zajmujące max. 30% powierzchni użytkowej; zabudowa uzupełniająca funkcję podstawową, w tym: budynki gospodarcze – garażowe, urządzenia infrastruktury technicznej, tablice informacyjne.
2. Ustala się tereny dróg wewnętrznych – dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD.
3. Ustala się teren drogi gminnej lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL, stanowiący poszerzenie istniejącej stycznie do granic planu drogi lokalnej o symbolu 1KDL.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w punkcie ust.1 pkt 1 i 2.

§ 5

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu,
- 2) kształtowanie zabudowy, małej architektury oraz nawierzchni stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów,
- 3) odległość zabudowy od linii energetycznych – zgodnie z warunkami podanymi przez ich dysponenta.

§ 6

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

- 1) zagospodarowanie części biologicznie czynnej działki wykonać poprzez nasadzenia rodzimymi gatunkami roślin, charakterystycznymi dla danego siedliska przyrodniczego; należy zadbać o jak największą różnorodność gatunkową i właściwą kompozycję zieleni,
- 2) zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy określonych w § 9,
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych zniekształcających powierzchnię ziemi,
- 4) nakazuje się zebranie warstwy gleby z wykopu, składowania jej na etapie budowy i następnie wykorzystania jej na terenach czynnych biologicznie,
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu lub istniejących cieków wodnych,
- 6) zagospodarowanie wód deszczowych należy dokonać w granicach własnej działki, celem rozprowadzenia zebranej wody na tereny zielone biologicznie czynne,
- 7) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) lub alternatywne źródła energii,
- 8) nakazuje się selektywne zbieranie odpadów w miejscach ich powstawania w celu ich odzysku lub unieszkodliwienia oraz transport zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
- 9) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, będące pod ochroną konserwatorską.
2. W przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na zabytki archeologiczne - zakres prac archeologicznych należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

§ 8

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zakazuje się lokalizowania wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni reklamowej powyżej 1m².

§ 9

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1. Maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 1) 350m² łącznie, dla budynków mieszkalnych i gospodarczo – garażowych - na działkach o powierzchni do 2000m² włącznie,

- 2) 450m² łącznie, dla budynków mieszkalnych i gospodarczo – garażowych - na działkach o powierzchni powyżej 2000m²,
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo – garażowych – 60,0m².
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wielkości 50% powierzchni działki.
4. Maksymalna wysokość dla:
 - 1) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0m do kalenicy dachu; mierzonych od poziomu terenu przy wejściu do tego obiektu,
 - 2) budynków gospodarczo – garażowych – 1 kondygnacja z dachem płaskim, nie wyżej niż 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu,
5. Zabudowę realizować w formie zabudowy wolnostojącej.
6. Budynki mieszkalne realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 35°- 45°.
7. Zabudowę realizować zgodnie z ustaleniami przyjętymi na rysunku planu.

§ 10

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 11

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Pokazane graficznie na rysunku planu podziały geodezyjne, mają charakter orientacyjny,
2. Dopuszcza się łączenie działek,
3. Dopuszcza się inny podział niż na rysunku planu przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - 2) dostępności do infrastruktury technicznej, w tym do komunikacji zewnętrznej,
 - 3) nie naruszania praw osób trzecich,
4. Plan nie uruchamia procedury podziału i scalania gruntu.

§ 12

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych w odległościach po 3,0 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia w każdą stronę; w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii zakaz ten nie będzie obowiązywać,
- 2) budowa nowych budynków gospodarczych w rejonie ww. linii elektroenergetycznej wymaga zachowania bezpiecznych, określonych w odpowiednich przepisach i normach, odległości tych obiektów od przewodów linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- 3) wprowadza się ograniczenie polegające na zakazie sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 3,0 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia w każdą stronę; w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii zakaz ten nie będzie obowiązywać.

§ 13

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

1. Komunikacja

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi:
 - a) istniejąca, stycznie do obszaru objętego planem, droga gminna klasy lokalnej, oznaczona informacyjnie na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) projektowana droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL, stanowiąca poszerzenie istniejącej stycznie do obszaru objętego planem drogi gminnej klasy lokalnej – 1KDL,
 - c) projektowana droga dojazdowa, szerokości 10,0m, z obustronnym chodnikiem, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - d) projektowane drogi pieszo – jezdne szerokości 8,0m, zakończone placami do zawracania, oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD,
- 2) parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku zlokalizowania usług, należy wyznaczyć dodatkowe miejsca parkingowe, proporcjonalnie do prowadzonej usługi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z projektowanych przewodów wodociągowych, na warunkach podanych przez dysponenta sieci.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) do czasu pobudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 2) ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód w granicach własnej działki, celem rozproszczenia ich na tereny biologicznie czynne,
- 2) w razie natrafienia na istniejący drenaż przy budowie obiektów, należy go ominąć, względnie przebudować, na warunkach określonych poprzez jego dysponenta.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) podłączenie terenu do istniejącej stycznie do planu sieci, na warunkach podanych przez jej dysponenta,
- 2) likwidację przebiegającego przez teren nieczynnego przewodu gazowego.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) pobór energii elektrycznej z istniejącego systemu energetycznego na uwarunkowaniach podanych przez jej dysponenta,
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń energetycznych, w tym słupowej stacji transformatorowej, w granicy frontowej działki lub w obszarze planu, w wypadku zaistnienia takiej potrzeby,
- 3) dopuszcza się skablowanie, likwidację lub przełożenie istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia lub inny jej przebieg, na warunkach podanych przez dysponenta.
- 4) zakaz zabudowy i ograniczenia wzdłuż istniejącej, na obszarze objętym planem, linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
- 5) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi na przedmiotowym terenie, odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi dysponent sieci na wniosek zainteresowanych podmiotów.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych kotłowni, zlokalizowanych w budynku mieszkalnym lub gospodarczym.

8. Umiejscowienie infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie liniowej infrastruktury technicznej – w pasach drogowych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie, w obszarze niniejszego planu, urządzeń infrastruktury technicznej w nim nie przewidzianych, a koniecznych, w związku z realizacją określonej w planie funkcji, a także mogących wystąpić w przypadku zaistnienia potrzeb dla przestrzeni otaczającej, na warunkach określonych

- w przepisach szczególnych,
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 14

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych pod warunkiem, że ich funkcja jest związana z technologią realizacji obiektów właściwych wg zapisów planu,
- 2) dotychczasowe użytkowanie wynikające ze stanu istniejącego, do czasu realizacji funkcji właściwej określonej w planie, jest tymczasowo dopuszczalne.

§ 15

Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8 % dla terenów nie stanowiących własności gminy Lubowo.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 16

Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 19

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Jan Grabowski