

UCHWAŁA NR XXXII/391/2010

1. RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 10 marca 2010r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w RYBITWACH - część działki nr ewid. 60**

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) 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 ze zmianami) Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo - uchwała Rady Gminy Łubowo Nr XXXVIII/273/02 z dnia 09. 07. 2002 r. oraz zmianą Studium, wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr X/101/2007 z dnia 19. 10. 2007 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH - część działki nr ewid. 60, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rybitwy - uchwała Nr II/9/98 Rady Gminy Łubowo z dnia 04.11.1998 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 32 z dnia 18. 12. 1998 r.

1. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.
2. 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. Ilekcć 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 mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – Dz. U. Nr 199 z dnia 7 listopada 2008 r. przy uwzględnieniu przepisów szczególnych, zmieniających ww. ustawę;
- 7) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu określone dla określonych kategorii terenów w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826) przy uwzględnieniu przepisów szczególnych, zmieniających ww. rozporządzenie;
- 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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą odległość

dominującej ściany budynku od granicy działki. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,8 m, części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku;

- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oddzielającą przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m; balkony, galerie, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3 m; werandy, tarasy – 3m.;
- 11) 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;
- 12) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody j.t. Dz. U. Nr 151 poz. 1220 z 2009 r. z późn. zmianami.);
- 13) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy posadzone w obrębie korytarza ekologicznego;
- 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze;
- 15) 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;
- 16) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 17) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 18) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz

podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

- 19) 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;
- 20) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. 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;
- 21) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 18° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 18° .

§ 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 terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, na których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja mieszkaniowa – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż. Przeznaczenie dopuszczalne może stanowić funkcja usługowa. Usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 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 zieleni ekologicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZE;
- 3) ustala się teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 4) ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 5. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – budynki parterowe ze stromymi dachami oraz poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, a także poprzez stosowanie detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych, wzorowanych na przykładach budownictwa ludowego istniejącego w skansenie w Dziekanowicach – z dopuszczeniem przetworzenia na współczesne środki wyrazu;
- 2) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;
- 3) obiekty małej architektury, detale architektoniczne i nawierzchnie powinny odznaczać się wysokimi walorami estetycznym.

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

- 1) na obszarze opracowania planu obowiązują zakazy wynikające z położenia na terenie Lednickiego Parku Krajobrazowego, p. § 10;
- 2) na obszarze objętym planem przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, iż teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN należy do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych dla tej kategorii terenu;
- 4) dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenach pozostających w zasięgu ponadnormatywnego hałasu, wywołanego ruchem drogowym z drogi powiatowej nr 2199P pod warunkiem zastosowania środków technicznych takich jak: pasy zieleni izolacyjnej, podwyższona izolacyjność przegród budowlanych itp., zmniejszających tę uciążliwość do poziomu określonego w przepisach szczególnych dla poszczególnych kategorii terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zachowanie wymaganych standardów akustycznych spoczywa na inwestorach i właścicielach budynków, dla których jest wymagana ochrona akustyczna;
- 5) wzdłuż istniejącego ciek, graniczącego z obszarem objętym planem należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu pas terenu o szerokości 15 m – teren zieleni ekologicznej ZE, stanowiący korytarz ekologiczny, w obrębie którego zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) należy adaptować zadrzewienia istniejące wzdłuż drogi powiatowej KD 2199P przy uzupełnieniu brakujących drzew. Wzdłuż drogi gminnej KDG oraz drogi dojazdowej wewnętrznej KDW również wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 8) masy ziemne powstałe w wyniku fundamentowania należy gromadzić w wyznaczonym miejscu i zagospodarować w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 9) zakazuje się odprowadzać wody zużyte na cele bytowe lub gospodarcze do gruntu lub do istniejącego cieku, graniczącego z obszarem objętym planem;
- 10) odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 11) energię dla celów grzewczych należy wytwarzać na bazie paliw, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia odnawialna itp. Zakazuje się stosowania węgla w projektowanych budynkach;
- 12) przy pracach ziemnych należy uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno-prawnego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) projekty budowlane nowo powstających budynków należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, celem uzyskania pozwolenia na prace budowlane na terenie wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania wszelkich reklam, w tym wielkoformatowych.
- 2) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z konserwatorem zabytków;

- 3) ogrodzenia frontowe, ogrodzenia od strony drogi powiatowej KD 2199 P oraz wzdłuż terenu zieleni ekologicznej ZE - wyłącznie ażurowe. Słupki z cegły, drewna lub kamienia naturalnego, wypełnienie w formie elementów drewnianych lub metalowych. Zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) obowiązującą linię zabudowy w odległości 14 – 15 m od granic działek od strony drogi powiatowej KD 2199 P, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową wewnętrzną KDW oraz istniejącą poza obszarem objętym planem drogę gminną KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 19 m od istniejącego cieku, graniczącego z obszarem objętym planem, przy czym w obrębie tej odległości pas terenu wzdłuż cieku o szerokości 15 m stanowi teren zieleni ekologicznej ZE, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) powierzchnia zabudowy na terenie MN nie może przekraczać 20% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na terenie MN powinna wynosić co najmniej 60% powierzchni działki;
- 5) 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 z dopuszczeniem podpiwniczenia. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;
 - b) maksymalna szerokość elewacji od strony drogi powiatowej KD 2199 P nie może przekraczać 15 m;
 - c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Najdłuższe kalenice dachów powinny być równoległe do osi drogi powiatowej KD 2199 P. Dopuszcza się, by części budynku od strony drogi dojazdowej wewnętrznej KDW posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku. Dopuszcza się

facjaty i okna dachowe, przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych z dopuszczeniem nachylenia większego lub mniejszego w przedziale plus minus 10°;

d) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego przy czym należy unikać jaskrawych odcieni tych barw.

6) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczych lub garaży:

a) budynki gospodarcze lub garaże należy lokalizować jako zespolone przy granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się cofnięcie każdej pary budynków gospodarczych w głąb działki;

b) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;

c) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych lub garaży – 60 m²;

d) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie może przekraczać 3,2 m od poziomu terenu do okapu dachu;

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;

f) należy zastosować taki sam materiał pokryciowy dachu jak zastosowany w budynku mieszkalnym.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszar objęty planem położony jest w obrębie Lednickiego Parku Krajobrazowego, utworzonego Rozporządzeniem Nr 60/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2006 r. na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z 2005 r. ze zmianami). Na obszarze Lednickiego Parku Krajobrazowego dla obszaru objętego planem obowiązują następujące zakazy:

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.),

- b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - e) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej lub rybackiej,
 - f) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.
- 2) obszar objęty planem położony jest w obrębie otoczenia zabytku – Wyspy Ostrów Lednicki, uznanej za Pomnik Historii. Otoczenie to zostało wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków Nr 18/Wlkp./C z dnia 10 listopada 2006 roku. W związku z wymienionym wpisem inwestor powinien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę a projekty budowlane nowo powstających budynków należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 11. Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości działek o więcej niż 10 % w stosunku do wielkości na rysunku planu oraz pod warunkiem, że średnia wielkość działki nie będzie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się łączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch;

- 3) zakazuje się wtórnych podziałów projektowanych działek;
- 4) 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) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:

- a) istniejąca poza obszarem objętym planem droga powiatowa KD 2199 P, wzdłuż której zakazuje się zjazdów na działki;
- b) istniejąca poza obszarem objętym planem droga gminna KDG;
- c) projektowana droga dojazdowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolami KDW, umożliwiającą bezpośrednie wjazdy na działki. Szerokość drogi KDW: 10 m w liniach rozgraniczających, z placem nawrotu - zgodnie z rysunkiem planu. W obrębie pasa drogowego należy zrealizować jezdnię o szerokości 5,5 m i obustronne chodniki;

- 2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki. W przypadku zlokalizowania usług należy wyznaczyć dodatkowo miejsca postojowe w wymiarze co najmniej 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników usług.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) istniejącą sieć wodociągową należy adaptować z możliwością jej przebudowy i wymiany. Uzupelniającą sieć wodociągową realizować sukcesywnie;
- 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. Docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ustala się gromadzenie ścieków bytowych w atestowanych, szczelnych zbiornikach bezodpływowych i systematyczny wywóz nieczystości do oczyszczalni w Dziekanowicach, przez koncesjonowanego przewoźnika.
4. Wody opadowe i roztopowe odprowadzić indywidualnie – odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane do wód powierzchniowych muszą spełniać warunki, określone w obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:
 - 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) stację transformatorową zlokalizować na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, 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;
 - 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów;
6. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
7. 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.
8. 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 8 %.

§ 16. Traci moc uchwała Rady Gminy Łubowo nr II/9/98 Rady Gminy Łubowo z dnia 04.11.1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Rybitwy, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 32 z dnia 18. 12. 1998 r. w części sprzecznej z niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 18. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym Nr1 - rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Vice - Przewodniczący Rady
Marek Labrenz

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Łubowie Nr XXXII/391/2010

z dnia 10 marca 2010 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60

opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r.. Nr 80 poz. 717ze zm.)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2009r. Nr 56 poz. 461)
- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2008r Nr 25, 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. 2004 Nr 257, poz. 2573 ze zm.)
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1226 ze zm.)
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr

162 poz. 1568 ze zm.)

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.)
- Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2006r. Nr 122 poz. 851. ze. zm.)
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. –Prawo budowlane (Dz. U z 2006r. Nr 156 poz. 1118 ze zm.)
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.)
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zm.)

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Gminy Łubowo Nr XVII/178/2008 z dnia 30 lipca 2008 r.

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

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu **04.05.2009r.**

W dniach od **02.06.2009r.** do **27.08.2009r.** udostępniony **był do opinii** i do **uzgodnień** z uwzględnieniem 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 14.10.2009r. do 17.11.2009r.** w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 10,11,12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dniu **03.11.2009r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wójt Gminy Łubowo

mgr inż. Andrzej Łozowski

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXII/391/2010 z dnia 10 marca 2010 roku

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY ŁUBOWO**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

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

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Łubowo z dnia 25.11.2009r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 14.10.2009r. do 17.11.2009r.**, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Vice - Przewodniczący Rady
Marek Labrenz

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXII/391//2010 z dnia 10 marca 2010 roku

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki
nr ewid. 60

ROZSTRZYGNIĘCIE

RADY GMINY ŁUBOWO

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH,
część działki nr ewid. 60 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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 ze zmianami) 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 ze zmianami) Rada Gminy Łubowo **rozstrzyga**
co następuje:

§ 1 Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadanie w zakresie realizacji drogi wewnętrznej dojazdowej KDW będzie realizowane
przez właścicieli nieruchomości

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) sieć rozdzielcza wodociągowa będzie realizowana przez właścicieli nieruchomości w oparciu o istniejącą sieć ułożoną w drodze powiatowej KD 2199P.
- 2) przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej będą realizowane przez właścicieli nieruchomości.
- 3) wody opadowe należy odprowadzać indywidualnie na tereny zielone na działce
- 4) zadania w zakresie gospodarki odpadami będą realizowane zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych
- 5) sieci: gazowa, energetyczna będzie realizowana przez właściwe przedsiębiorstwa w których kompetencji leży ich rozwój. Realizacja w oparciu o przepisy ogólne.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Zapisane w m.p.z.p. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie mają wpływu na wydatki z budżetu gminy. Obszar opracowania m.p.z.p. przylega do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Natomiast przyłącza do ww. sieci uzbrojenia technicznego będą realizowane przez właścicieli działek.

Uchwalenie planu nie wywołuje kosztów związanych z wypłacaniem odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości

Vice - Przewodniczący Rady
Marek Labrenz

Łubowo, dnia 21.04.2009r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
WÓJTA GMINY ŁUBOWO**

**w sprawie rozpatrzenia wniosków składanych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60
oraz do prognozy oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 17 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. § 12 pkt.4. i pkt 5 zał nr 4 i zgodnie z pkt. 5 oraz zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r., Nr 199 poz. 1227) wnioski złożone do projektu **m.p.z.p terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60** oraz do prognozy oddziaływania na środowisko zostały w pełni uwzględnione.

Wójt Gminy Łubowo
mgr inż. Andrzej Łozowski

Łubowo, 25.11.2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

WÓJTA GMINY ŁUBOWO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

W związku z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. § 12 pkt. 17 i zał. nr 9, oraz zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r., Nr 199 poz. 1227) do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w RYBITWACH, część działki nr ewid. 60** w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 14.10.2009r. do 17.11.2009r.** nie wpłynęły uwagi.

Wójt Gminy Łubowo

mgr inż. Andrzej Łozowski

