

UCHWAŁA NR XXXII/389/2010

1. RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 10 marca 2010r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w Wierzycach - dz. nr ewid. 134, 186, i 108

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 Rady Gminy Łubowo z dnia 19 października 2007 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zagrodowej w Wierzycach, dz. nr ewid. 134, 186 i 108, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rejonie WĘŻŁA WIERZYCE, uchwała nr XII/105/2004 Rady Gminy Łubowo z dnia 30. 01. 2004 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 56 poz. 1269 z dnia 27. 04. 2004 r.

2. Granice obszarów objętych 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, składający się z części A, części B i części C;
- 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. Ilekoć 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) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki inwentarskie oraz budynki gospodarcze w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwym;
- 7) budynkach inwentarskich – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone dla zwierząt;
- 8) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;

- 9) 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.;
- 10) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla wybranych kategorii terenów, określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 11) dopuszczalnych poziomach pól elektromagnetycznych, zróżnicowanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności - należy przez to rozumieć poziomy pól elektromagnetycznych określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 12) budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) z późn. zmianami;
- 13) łączniku – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego funkcja ogranicza się do komunikacji wewnętrznej;
- 14) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć [urządzenia](#), [sieci przesyłowe](#) i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych w zakresie elektro[energetyki](#), dostarczania [ciepła](#), [wody](#), usuwania [ścieków](#) i [odpadów](#), [transportu](#) (drogi), teletechniki itp.;
- 15) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 16) 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 w kierunku przestrzeni na której nie ma możliwości zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m; balkony, galerie, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, werandy, tarasy – 1,5 m;

17) 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;

18) 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;

19) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;

20) 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;

21) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

22) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych 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.;

23) 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;

24) 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) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi – od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi – od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków wzdłuż dróg dojazdowych wewnętrznych;
- 7) pasy terenu wzdłuż elementów sieci infrastruktury technicznej, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 8) stanowisko archeologiczne.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Dla terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie:

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/RM – 3R/RM:

- a) podstawowe: tereny rolnicze z zabudową zagrodową – grunty orne, sady, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, nieużytki, drogi gruntowe budynki mieszkalne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze;
- b) dopuszczalne: usługi w wymiarze nie przekraczającym 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 1W – 3W:

- a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - istniejące kanały i oczko wodne;
- b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) dla terenu oznaczonego symbolem KD-S5:

- a) podstawowe: teren drogi krajowej ekspresowej. Zaznaczony w obrębie tego terenu projekt, opracowany przez Biuro Projektowe DHV Polska Sp. z o.o. nie jest obowiązującym ustaleniem planu i mieści się w części informacyjnej. Realizacja odbywać się będzie na podstawie przepisów odrębnych;
- b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) dla terenu oznaczonego symbolem KDW:

- a) podstawowe: teren poszerzenia drogi dojazdowej wewnętrznej;
- b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

§ 5. W zakresie zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz nawiązywania projektowanej zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych i inwentarskich do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – budynki parterowe ze stromymi dachami oraz poprzez stosowanie detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej tradycji;
- 2) nakaz zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zieleni obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, nie związanych z planowanym przeznaczeniem terenu za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych w fazie budowy;
- 4) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania na terenach 1R/RM – 3R/RM przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem stwierdzenia w raporcie możliwości niekolizyjnego współistnienia działalności związanej z produkcją rolną z funkcją mieszkaniową właściciela oraz pod warunkiem, że wszelkie oddziaływania związane z funkcją usługową nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wskazuje się iż tereny 1R/RM – 3R/RM w zakresie ochrony przed hałasem zaliczają się do kategorii terenów na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dopuszczenie wznoszenia nowych budynków na terenach 1R/RM - 3R/RM w zasięgu uciążliwości drogi krajowej KD-S5 tj. w odległości mniejszej niż 390 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej KD-S5, w związku z zaprojektowaniem wzdłuż tych terenów ziemnych ekranów akustycznych - przy zachowaniu linii zabudowy

określonych w niniejszym planie;

- 4)** nakaz zachowania dopuszczalnych wartości pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych dla miejsc dostępnych dla ludności w związku z zaadaptowaniem na terenie 3R/RM istniejących linii elektroenergetycznych;
- 5)** nakaz zaadaptowania istniejących drzew nie kolidujących z projektowanym przeznaczeniem terenów;
- 6)** zakaz przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 7)** nakaz gromadzenia w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania i zagospodarowania ich w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8)** nakaz gromadzenia i segregowania odpadów w miejscach ich powstawania w pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu oraz w pierwszej kolejności poddawania ich odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, przekazywania do unieszkodliwienia, zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami;
- 9)** nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe np.: biomasa i drewno lub alternatywne źródła energii oraz zakaz stosowania węgla w nowoprojektowanych obiektach;
- 10)** nakaz użytkowania terenów rolniczych w częściach nie zajętych pod zabudowę zagrodową w dotychczasowy sposób tj. jako grunty orne, sady, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, nieużytki, drogi gruntowe i prowadzenia na nich gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11)** zakaz stosowania na terenach rolniczych nawozów i środków ochrony roślin w sposób, mogący mieć negatywny wpływ na stan wód powierzchniowych – zgodnie z przepisami szczególnymi, w Kanale Dymacz, przylegającym do obszarów objętych planem;

12) nakaz utrzymywania dobrego stanu wód powierzchniowych śródlądowych w obrębie terenów 1W – 3W, zgodnie z przepisami szczególnymi;

13) nakaz uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej i wykonania prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. Nakaz udrożnienia sieci drenarskiej i doprowadzenia do właściwego stanu w przypadku uszkodzenia.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem obiektów lub obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz wybitnych obiektów zrealizowanych wspólnie.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania reklam wyłącznie wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5. Maksymalna wysokość reklamy - 7 m nad poziomem terenu;
- 3) dopuszczenie realizowania od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5 pełnych ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2 m.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie adaptowania istniejącej zabudowy przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu pod warunkiem respektowania nakazu zmiany funkcji

mieszkaniowej - wykluczenie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 2) dopuszczenie rozbiórki istniejących budynków;
- 3) dopuszczenie wymiany, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy tylko tych istniejących budynków, których usytuowanie spełnia wymogi w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wymiana, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków objęte są nakazem zastosowania parametrów ustalonych dla projektowanych budynków;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5 – 6 m. Przestrzeganie odległości w wymiarze 6 m gwarantuje zachowanie odległości 40 m od krawędzi jezdni drogi krajowej ekspresowej KD-S5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5 - w odległości 90 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5 - w odległości 110 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków wzdłuż dróg dojazdowych - - w odległości 6 m od terenu poszerzenia drogi dojazdowej wewnętrznej KDW;;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy
 - a) na terenie 1R/RM - 3%
 - b) na terenie 2R/RM - 4%;
 - c) na terenie 3R/RM - 10%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na terenie 1R/RM - 93%
- b) na terenie 2R/RM - 92%;
- c) na terenie 3R/RM - 86%;

10) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków mieszkalnych:

- a) nakaz przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5 – w przypadku zastosowania poddasza nieużytkowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od strony drogi krajowej ekspresowej KD-S5 – w przypadku zastosowania poddasza użytkowego;
- b) dopuszczenie prostopadłego lub równoległego ustawienia osi budynku w stosunku do frontu działki;
- c) 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.;
- d) rodzaje dachów:
 - strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°;
 - dopuszczenie facjat i okien dachowych, przykrytych dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych z tolerancją plus - minus 10°;
 - pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brązowy, ceglany do ciemnoczerwonego z wykluczeniem jaskrawych odcieni tych barw;
- e) dopuszczenie zlokalizowania garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;

11) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków gospodarczych i inwentarskich:

- a) dopuszczenie prostopadłego lub równoległego ustawienia osi budynku w stosunku do frontu działki;
- b) dopuszczenie powiązania budynków w zagrodzie łącznikami;
- c) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 12 m z dopuszczeniem podpiwniczenia. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 15 m n. p. t.;
- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- e) nakaz zastosowania materiału pokryciowego dachu w tym samym kolorze jak zastosowany w budynku mieszkalnym.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. W zakresie zasad podziału nieruchomości nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 7,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w każdą stronę;
- 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 3 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej nn oraz istniejącego gazociągu - w każdą stronę;

- 3) nakaz zachowania odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych 15kV i nn ,
wynikających z poziomów pól elektromagnetycznych związanych z liniami – p. § 6
pkt. 4;
- 4) nakaz zapewnienia całodobowego dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejących
linii i urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) nakaz przeprowadzenia rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych
warunków posadowienia budynków na terenach budzących obawy, co do
występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej - w zależności od
potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej ustala się:

1. W zakresie komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią:

- a) droga krajowa ekspresowa KD-S5. Obsługa komunikacyjna obszarów objętych
planem możliwa będzie wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych
z włączeniem do drogi krajowej ekspresowej KD-S5 na węźle „Wierzyce”,
położonym poza obszarem objętym planem, na południe od obszarów
objętych planem lub z węzła „Fałkowo” położonym po stronie północnej
obszarów objętych planem. Funkcję bezpośredniej obsługi komunikacyjnej
obszarów objętych planem będą spełniać drogi lokalne, znajdujące się w
obrębie terenu drogi krajowej ekspresowej KD-S5. Realizacja drogi krajowej
ekspresowej KD-S5 odbywać się będzie na podstawie przepisów odrębnych
według projektu, opracowanego przez Biuro Projektowe DHV Polska Sp. z o.o.
Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem
drogi krajowej ekspresowej KD-S5 należy lokalizować poza pasem drogowym
tej drogi;
- b) teren poszerzenia drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu

symbolem KDW. Poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej wewnętrznej o szerokości 4 m – 5 m o pas o szerokości 4 m pozwala na uzyskanie szerokości 8 m – 9 m w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się zrealizowanie jezdni i chodników jako jednej nawierzchni z elementów drobnowymiarowych;

- 2) nakaz wydzielenia w obrębie terenów 1R/RM – 3R/RM miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdego z terenów, przy czym miejsca w garażu wlicza się do ogólnej liczby miejsc postojowych.

W przypadku zlokalizowania usług w budynku mieszkalnym nakaz zabezpieczenia 3 stanowisk na 10 zatrudnionych lub osób korzystających z tych usług;

- 3) nakaz zabezpieczenia budynków lub wiat do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz zorganizowania miejsc przeładunku na terenach własnych, przy obiektach których funkcja wymaga obsługi samochodami ciężarowymi lub innymi ciężkimi pojazdami;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego planem,
- 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 wód opadowych i roztopowych:

- a) dopuszczenie indywidualnego odprowadzenia wód opadowych z połąci dachowych budynków mieszkalnych – na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- b) nakaz spełnienia warunków określonych w obowiązujących przepisach ochrony środowiska w zakresie czystości wód opadowych i roztopowych

odprowadzanych do wód powierzchniowych i wstępnego podczyszczenia w separatorach wód o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach;

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do oczyszczalni;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.

5. *W zakresie magazynowania i usuwania odchodów pochodzenia zwierzęcego – nakaz zrealizowania urządzeń i zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt – zgodnie z przepisami szczególnymi.*

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :

- 1) nakaz zrealizowania uzupełniającej sieci elektroenergetycznej z wykorzystaniem dotychczasowych stacji transformatorowych - po uzgodnieniu z zakładem energetycznym;
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA S.A. - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów;
- 3) ograniczenia w użytkowaniu dla terenów położonych wzdłuż istniejących linii zapisano w § 12 pkt 1 - 4;

7. W zakresie telekomunikacji - nakaz zaopatrzenia w łącza telefoniczne.

8. W odniesieniu do wszystkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - dopuszczenie lokalizowania na obszarach objętych planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, w energię elektryczną, związanych z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami

uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej i 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 nr XII/105/2004 Rady Gminy Łubowo z dnia 30.01.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rejonie WĘŻŁA WIERZYCE, ogłoszona w Dz. Urz. Wojew. Wlkp. nr 56 poz. 1269 z dnia 27.04.2004 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 Nr 1 - rysunek planu, składającym się z części A, części B i części C i 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/389/2010

z dnia 10 marca 2010 roku

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej
w WIERZYCACH dla obszaru działek numer ewidencyjny: 134, 186, 108**

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 2002r. Nr 75 poz. 690)
- 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. 1118ze 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 XXIII/288/2009 z dnia 8 kwietnia 2009 r.

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

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu **24.08.2009r.**

W dniach **od 04.11.2009r. do 23.12.2009r.** 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 15.01.2010r. do 18.02.2010 r.** 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 **04.02.2010r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego 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/389//2010 z dnia 10 marca 2010 roku
Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH dla obszaru działek numer ewidencyjny: 134, 186, 108

ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ŁUBOWO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH dla obszaru działek numer ewidencyjny: 134, 186, 108 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 20.02.2010r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dnia **od 15.01.2010 r. do 18.02.2010r.** nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Vice - Przewodniczący Rady

Marek Labrenz

Załącznik nr 3 do Uchwały NrXXXII/3289/2010 z dnia 10 marca 2010 roku

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH dla obszaru działek numer ewidencyjny: 134, 186, 108

ROZSTRZYGNIĘCIE

RADY GMINY ŁUBOWO

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH dla obszaru działek numer ewidencyjny: 134, 186, 108 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:

Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH dla obszaru działek numer ewidencyjny: 134, 186, 108 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie mają wpływu na wydatki z budżetu gminy. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przylega do istniejącej sieci wodociągowej, 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 21.07.2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
WÓJTA GMINY ŁUBOWO**

w sprawie rozpatrzenia wniosków składanych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH, działki nr ewid. 134, 186, 108 i w WIERZYCACH działka nr ewid. 201 oraz do prognozy oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 17 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) ,Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. § 12 pkt.4. , pkt. 5 i zał. nr 4 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 terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH, działki nr ewid. 134, 186, 108 oraz do prognozy oddziaływania na środowisko zostały w pełni uwzględnione.

Wójt Gminy Łubowo

Mgr inż. Andrzej Łozowski

Łubowo, 20.02.2010r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

WÓJTA GMINY ŁUBOWO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH, działki nr ewid. 134, 186, 108 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 ,zał. nr 9 oraz 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 terenów zabudowy zagrodowej w WIERZYCACH, działki nr ewid. 134, 186, 108 w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15.01.2010r. do 18.02.2010 r. nie wpłynęły uwagi.

Wójt Gminy Łubowo

Mgr inż. Andrzej Łozowski