

UCHWAŁA NR XXXVIII/445/2010
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 29 września 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w Fałkowie dla działki nr ewid. 113 i części działki nr ewid. 96/19**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Fałkowie dla działki nr ewid. 113 i części działki nr ewid. 96/19, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy Łubowo z dnia 9 lipca 2002 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje działkę nr ewid. 113 i część działki nr ewid. 96/19 w Fałkowie gm. Łubowo. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Fałkowie dla działki nr ewid. 113 i części działki nr ewid. 96/19" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, z wyłączeniem: schodów, ramp, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 2) szyldzie – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 3) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) urządzeniu reklamowym – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami 1ZI, 2ZI i 3ZI;
- 3) tereny komunikacji - dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW i 2 KDW.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych,
 - b) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - c) ogrodzeń o przesłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych od strony dróg wewnętrznych i przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych lub w formie żywopłotów o wysokości nie większej niż 2,0m,
 - c) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m².

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę istniejących drzew na terenach 1ZI, 2ZI i 3ZI, a w przypadku konieczności ich usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń,
 - b) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi, w szczególności żużlem,
 - e) zakaz zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - f) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Łubowo oraz przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których ścieki wywożone będą przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - j) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu, z powierzchni utwardzonych odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania z istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu indywidualnych ujęć wody, a do czasu realizacji systemu wodociągowego budowy nowych, indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - l) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych lub niekorzystnego oddziaływani na stateczność gruntów.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,
- e) wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, tj. do 9,0 m,
- f) wysokość wolno stojącego budynku garażowego do 4,5 m,
- g) geometria dachu - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 o do 45o dla wszystkich budynków;
- h) w przypadku podziałów działek:
 - powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - front działki budowlanej nie mniejszy niż 22,0 m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- i) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 5),
- j) dostęp do terenu z drogi wewnętrznej 1KDW;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku garażowego i budynku gospodarczego,
- b) lokalizację usług w budynku mieszkalnym zgodnie przepisami odrębnymi, których wprowadzenie na teren zabudowy jednorodzinnej MN nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) realizację kondygnacji podziemnych z zastrzeżeniem par.5, ust. 1 pkt 2,
- d) inny podział na działki budowlane niż przedstawiony na rysunku planu przy zachowaniu zasad podziału określonych w pkt 1) i),
- e) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów 1ZI, 2ZI i 3ZI:

1) ustala się:

- a) zakaz zabudowy,

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 0% powierzchni terenu,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
- d) ochrona istniejących zadrzewień przydrożnych zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielenie działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem swobodnego dostępu z drogi publicznej lub z drogi wewnętrznej,
- b) wtórne podziały działek.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenach 1KDW i 2KDW ustala się:

- 1) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów innych niż związane z drogami.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się: dla obszaru planu będącego w zasięgu zbiornika czwartorzędowych wód podziemnych „Kopalnia Dolina Wielkopolska nr 144”, dla którego ustalono obszar wysokiej ochrony (OWO) ochronę zgodnie z paragrafem 5 ust. 1.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów z przyległych dróg wewnętrznych;
- 2) klasyfikacja dróg:
 - 1KDW i 2KDW - drogi wewnętrzne;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDW i 2KDW – 10m;
- 4) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) w przypadku zlokalizowania usług na terenie MN, należy wyznaczyć dodatkowe co najmniej 1 miejsce postojowe;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²;

- 5) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 7) utrzymanie pełnej drożności istniejących urządzeń melioracyjnych: właściciel nieruchomości położonej na terenie zmeliorowanym zobowiązany jest, w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich, do powiadomienia o tym fakcie właściwej spółki wodnej oraz ich naprawy.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Dla terenu objętego planem ustala się 8% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/445/2010

Rady Gminy Lubowo

z dnia 29 września 2010 r.

[Załącznik1.pdf](#)

LF zał nr1 rysunek mpzp 2010 09 15uchwalenie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/445/2010

Rady Gminy Lubowo

z dnia 29 września 2010 r.

[Załącznik2.doc](#)

LF zał nr2 Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag-forma tabeli

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/445/2010

Rady Gminy Lubowo

z dnia 29 września 2010 r.

[Załącznik3.doc](#)

LF zał nr3 finansowanie