

UCHWAŁA NR IV/15/2011
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 26 stycznia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w miejscowości Imielno, działka nr ewidencyjny 159.**

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. 717 ze zmianami) Rada Gminy w Łubowie uchwala, co następuje: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Imielno, działka nr ewidencyjny 159, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,68ha, 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) rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiącym 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 Imielno, działka nr ewidencyjny 159”, 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - letniskowa – zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bez możliwości wydzielenia lokalu użytkowego, o zwiększonej powierzchni biologicznie czynnej,
- 10) 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,
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym w obrębie linii rozgraniczających i określone symbolem literowym,
- 12) 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,
- 13) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 20o,
- 14) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej powyżej 20o,
- 15) reklamie wolnostojącej - należy przez to rozumieć reklamę nie związaną z obiektem kubaturowym,
- 16) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym tablice informujące o nr budynku oraz tablice z ogłoszeniami i szyldy,
- 17) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenie funkcji terenu symbolem i odpowiednią kolorystyką,

3. Oznaczenia graficzne przyjęte na rysunku planu o charakterze informacyjnym:

- 1) oznaczenie stycznych do planu – dróg dojazdowych o symbolach 1KD i 2KD,
- 2) linie podziału wewnętrznego,
- 3) orientacyjna lokalizacja obiektów gospodarczo – garażowych, sytuowanych na granicy własnościowej działki.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi typu poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp. mieszczące się w budynku mieszkalnym, zajmujące maksymalnie 30% powierzchni użytkowej; zabudowa uzupełniająca funkcję podstawową, w tym: budynki gospodarczo – garażowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, tablice informacyjne,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w punkcie ust.1 pkt 1 i 2.

2. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - letniskowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNL:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - letniskowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa uzupełniająca funkcję podstawową, w tym: budynki gospodarczo – garażowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w punkcie ust. 2 pkt 1 i 2.

3. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa; usługi typu handel o powierzchni do 150m², gastronomia,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa uzupełniająca funkcję podstawową, w tym: budynki gospodarczo – garażowe, urządzenia infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, obiekty małej architektury, parkingi, drogi wewnętrzne,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w ust. 3 pkt 1 i 2, w tym mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

4. Ustala się teren drogi wewnętrznej – dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) teren KDW może stanowić poszerzenie istniejącej stycznie do granic planu drogi dojazdowej o symbolu 2KD.

5. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1kd:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren stanowiący poszerzenie drogi publicznej o symbolu 1KDD,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,

§ 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. W zakresie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych:
 - a) na terenach MN i MNL - zakazuje się lokalizowania wolnostojących tablic informacyjnych, szyldów oraz reklam, za wyjątkiem elewacji frontowej budynku, o maksymalnej powierzchni reklamowej 1,0m²,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni do 2,0m² na terenie o symbolu MN/U.

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

1. Zagospodarowanie części biologicznie czynnej działki dla terenów MN, MNL i MN/U 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 i zakłócających naturalny układ cieków,
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 opadowych i roztopowych należy dokonać w granicach własnej działki, poprzez rozrowadzenie zebranej wody na tereny zielone biologicznie czynne, bez naruszania interesu osób trzecich,
7. Nakazuje się wytwarzanie 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.
8. Nakazuje się selektywne gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania w specjalnie do tego celu przystosowanych pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i dalsze ich zagospodarowanie, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
9. Wskazuje się, iż tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MNL i MN/U w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych,

10. Plan znajduje się w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego, w obszarze wysokiej ochrony (OWO) – ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami szczególnymi,

11. Sposób posadowienia i podpiwniczenia budynku winien uwzględniać istniejące warunki gruntowo-wodne,

12. Nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, przez niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków,

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

1. Teren objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej licznych zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, będących pod ochroną konserwatorską.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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 dla terenów:

- 1) dla terenu MN - 15% powierzchni całkowitej działki, jednak nie więcej niż 350m²; w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo – garażowych – 60,0m²,
- 2) dla terenu MNL – 15% powierzchni całkowitej działki, jednak nie więcej niż 200m², w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo – garażowych – 60,0m²,
- 3) dla terenu MN/U – 20% powierzchni całkowitej działki, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo – garażowych – 100,0m²,

2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- 1) 50% powierzchni działki – dla terenu MN,
- 2) 60% powierzchni działki – dla terenu MNL,
- 3) 40% powierzchni działki – dla terenu MN/U

3. 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 usługowych:
 - a) 1 kondygnacja z dachem płaskim, nie wyżej niż 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) 1 kondygnacja z dachem stromym, nie wyżej niż 6,0m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
- 3) budynków gospodarczo – garażowych:
 - a) 1 kondygnacja z dachem płaskim, nie wyżej niż 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) 1 kondygnacja z dachem stromym, nie wyżej niż 6,0m od poziomu terenu do kalenicy dachu.

4. Geometria dachu:

- 1) Budynki mieszkalne realizować z dachami stromymi o pochyleniu połaci dachowej od 35o- 45o.
- 2) Budynki gospodarczo - garażowe realizować z dachami płaskimi lub stromymi, o pochyleniu połaci dachowej od 20o- 35o.
- 3) Budynki usługowe realizować z dachami płaskimi lub stromymi, o pochyleniu połaci dachowej od 20o- 35o.

5. Zagospodarowanie działki:

- 1) budynki mieszkalne realizować w formie zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się zblokowanie budynków mieszkalnych z budynkami gospodarczo – garażowymi,
- 2) dla terenu MN/U budynki mieszkalne i usługowe realizować w formie zabudowy wolnostojącej; dopuszcza się możliwość zblokowania budynków,
- 3) budynki gospodarczo – garażowe i usługowe realizować w formie zabudowy wolnostojącej, lub zblokowanej z budynkami mieszkalnymi,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo – garażowego w zabudowie bliźniaczej; na rysunku planu podaje się zasadę zblokowania budynków na działkach,
- 5) realizacja budynków gospodarczo – garażowych w zabudowie bliźniaczej jest możliwa w przypadku budowy takiego obiektu na działce sąsiedniej,
- 6) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

6. Linie zabudowy:

- 1) zabudowę realizować zgodnie z ustaleniami przyjętymi na rysunku planu,
- 2) minimum 6,0m od linii rozgraniczających dróg.

§ 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 inny podział niż na rysunku planu przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki 40,0m,
 - 3) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie,
 - 4) dostępności do infrastruktury technicznej, w tym do komunikacji zewnętrznej,
 - 5) nie naruszania praw osób trzecich,

3. Plan nie uruchamia procedury podziału i scalania gruntu.

§ 12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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 dojazdowa, oznaczona informacyjnie na rysunku planu symbolem 1KD,
 - b) projektowana droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1kd, szerokości 2,0m, stanowiąca poszerzenie istniejącej stycznie do obszaru objętego planem drogi klasy dojazdowej – 1KD,
 - c) projektowana droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW, szerokości 6,0m, zakończona placem do zawracania, szerokości 12,0m,
- 2) parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej MN i MNL MN/U:
 - 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,

b) w przypadku zlokalizowania usług, należy wyznaczyć dodatkowe miejsca parkingowe w ilości nie mniej niż:

- minimum 5 stanowisk na 10 zatrudnionych
- minimum 1 stanowisko na 2 klientów

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie terenu z sieci wodociągowej, 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) systematyczne wywożenie ścieków ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- 3) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu pobudowania zbiorczej kanalizacji deszczowej - zagospodarowanie wód w granicach własnej działki, poprzez rozproszanie ich na tereny biologicznie czynne, bez naruszania interesu osób trzecich,
- 2) w razie natrafienia na istniejący drenaż przy budowie obiektów, należy go ominąć, względnie przebudować, na warunkach określonych poprzez jego dysponenta.
- 3) na drogach dopuszcza się zastosowanie nawierzchni chłonnych, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) podłączenie terenu do sieci, na warunkach podanych przez jej dysponenta.

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.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie z indywidualnych kotłowni, zlokalizowanych w budynku mieszkalnym lub gospodarczym, na uwarunkowaniach podanych w § 6 pkt 7.

8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

9. 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) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej winna być zgodna z uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej poza pasami drogowymi, na terenach MNL, MN i MN/U w przypadku zaistnienia takiej konieczności,
- 5) zakazuje się lokalizacji wiatraków energetycznych.

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

1) w obszarze planu dopuszcza się, lokalizację obiektów tymczasowych pod warunkiem, że ich funkcja jest związana z technologią realizacji obiektów właściwych wg zapisów planu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8% dla terenów: MN, MN/U i MNL oraz 0% dla terenów komunikacji.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/15/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

zal.1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/15/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik2.doc

zal.2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/15/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik3.doc

zal.3