

UCHWAŁA NR IV/16/2011
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 26 stycznia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w miejscowości Falkowo, działka nr ewidencyjny 137/1 ark. mapy 2**

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 zmian.) 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 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 09.07.2002r. ze zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Falkowo, działka nr ewidencyjny 137/1 ark. mapy 2.

2. Granice obszaru, objętego planem, zostały naniesione na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. 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, 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. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. 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, oraz te które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) dopuszczalnych poziomach hałasu – wielkość określoną wskaźnikami hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska,
- 7) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 8) 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 – 0,5m, balkony, galerie, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, werandy, tarasy – 1,5m,
- 9) 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,

- 10) reklamie – należy przez to rozumieć 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;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym tablice: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
- 12) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 13) 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.
- 14) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe, o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenicy. 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,
- 15) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci powyżej 20o,
- 16) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci do 20o.

§ 3. 1. 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 terenu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) oznaczenie stycznego do planu pasa drogowego o symbolu 1KD, stanowiącego drogę gminną,
- 2) linie podziału wewnętrznego na działki budowlane,
- 3) oznaczenie szrafem występowania terenu z podwyższonym poziomem wód gruntowych

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) Dla terenu, oznaczonego symbolem 1MN:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej oraz usługi w tym poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp. mieszczące się w budynku mieszkalnym, zajmujące maksimum 30% jego powierzchni użytkowej.
- 2) Dla terenu oznaczonego symbolem KDW:
 - a) podstawowe: teren drogi dojazdowej wewnętrznej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Dla terenu, oznaczonego symbolem 2kd
 - a) podstawowe: teren poszerzenia, będącej poza planem, drogi gminnej, stycznej do jego południowej granicy,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienionych w pkt. 1, 2, 3.

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

- 1) Nakaz nawiązania projektowanej zabudowy mieszkaniowej do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – budynki mieszkalne do 2 kondygnacji oraz poprzez stosowanie detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej tradycji.
- 2) Nakaz zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zieleni obrzeży działek – pomiędzy drogą a zabudową.
- 3) Zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, nie związanych z planowym przeznaczeniem terenu,
- 4) Dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury

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

- 1) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową, o której mowa w § 4, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) wskazuje się, iż tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych,
- 3) zagospodarowanie części biologicznie czynnej działki wykonać poprzez nasadzenia rodzimymi gatunkami roślin, charakterystycznymi dla danego siedliska przyrodniczego; należy zadbać o jak największą różnorodność gatunkową i właściwą kompozycję zieleni,
- 4) zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy określonych w § 9,
- 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych zniekształcających powierzchnię terenu i zakłócających naturalny układ cieków,
- 6) nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, przez niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków,
- 7) nakazuje się zebranie warstwy gleby z wykopu, składowania jej na etapie budowy i następnie wykorzystania jej na terenach czynnych biologicznie.
- 8) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu lub istniejących cieków wodnych,
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych należy dokonać w granicach własnej działki, poprzez wykorzystanie zebranej wody do nawadniania terenów zielonych biologicznie czynnych, bez naruszania interesu osób trzecich,
- 10) 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,
- 11) 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.
- 12) 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,
- 13) sposób posadowienia i podpiwniczenia budynków powinien uwzględniać istniejące warunki gruntowo-wodne.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) Działka, objęta opracowaniem, 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

badan archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) Zakaz lokalizowania wolnostojących tablic informacyjnych, reklam oraz szyldów o powierzchni płaszczyzny powyżej 1m².

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

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających ulicy KDW oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej poszerzenia, istniejącej poza obszarem objętym planem, drogi gminnej 1KD, zgodnie z rysunkiem planu.

- 2) Maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie 1MN – 25%.

- 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1MN – 55%.

- 4) 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 10,0m, z dopuszczeniem podpiwniczenia z uwzględnieniem istniejących warunków gruntowo - wodnych. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 12,0mn.p.t.

- b) rodzaje dachów:

- strome dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu 25o – 45o,
- dopuszczenie facjat i okien dachowych, przykrytych dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych, z tolerancją plus – minus 10o,
- pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe.

- 5) Parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczo-garażowych:

- a) nakaz lokalizowania budynków gospodarczo - garażowych jako wolnostojących lub jako dobudowanych do budynku mieszkalnego,

- b) dopuszczenie zlokalizowania dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego,

- c) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczo-garażowych – 60,0m²,

- d) maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego – 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu,

- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe względnie płaskie.

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

§ 11. 1. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Pokazane, na rysunku planu, podziały na działki budowlane mają charakter informacyjny.

- 2) Podziały na działki budowlane winny spełniać następujące warunki:

- a) powierzchnia działki winna wynosić minimum 1500m²

- b) winna być zapewniona dostępność do infrastruktury technicznej, w tym komunikacji zewnętrznej oraz posiadać kształt geometryczny umożliwiający realizację funkcji określonej w planie,

- c) winny nie naruszać praw osób trzecich.

- 3) Plan nie uruchamia procedury podziału i scaleń gruntu.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, za wyjątkiem części północno – wschodniej terenu 1MN, gdzie istnieje podwyższony poziom wód gruntowych, którego obszar pokazano graficznie na rysunku planu.

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

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru, objętego planem, zapewni projektowana droga dojazdowa wewnętrzna KDW, w powiązaniu z, istniejącą poza obszarem objętym planem, drogą gminną 1KD.
- 2) Ustala się następujące parametry projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - b) funkcja drogi: pieszo-jezdna.
- 3) Teren poszerzenia istniejącej drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2kd należy wydzielić z terenu działki nr ewidencyjny 137/1, w formie pasa o szerokości 2,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych, dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki, przy czym miejsca w garażu wlicza się do ogólnej liczby miejsc postojowych. W przypadku zlokalizowania w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego związane z tym miejsca parkingowe winny się znaleźć w obszarze działki.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie terenu z istniejącego w obszarze stycznym do planu wodociągu, poprzez projektowane przewody wodociągowe, na warunkach podanych przez dysponenta sieci.
- 2) Ustala się możliwość wymiany, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 3) Nakaz zabezpieczenia wody dla celów przeciwpożarowych, w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie, z urządzeń służących do jej dostarczenia do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych, dopuszczenie innego równorzędnego rozwiązania.

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

- 1) zagospodarowanie wód w granicach własnej działki, poprzez rozprowadzenie ich na tereny biologicznie czynne, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt. 9,
- 2) nakazuje się uwzględnienie, w trakcie prac ziemnych, przebiegu sieci melioracji szczegółowej i wykonania prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia sieci należy odtworzyć lub przebudować w uzgodnieniu z dysponentem sieci.

4. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) sieć rozdzielcza kanalizacji sanitarnej winna przebiegać w projektowanych pasach drogowych, a przyłącza do budowanych obiektów winny być budowane na warunkach określonych w umowach przez dysponenta sieci.
- 2) do czasu pobudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) systematyczne wywożenie ścieków ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- 4) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Nakaz prowadzenia projektowanej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających ulicy.
- 2) Dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej słupowej w linii rozgraniczającej ulicy
- 3) Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji, które określi dysponent sieci. – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji na wnioszek zainteresowanych podmiotów.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych kotłowni zlokalizowanych w budynku mieszkalnym lub gospodarczym, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 ust. 1 pkt 11.

7. 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,

8. Dopuszczenie lokalizowania, na obszarze objętym planem, urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, służących zaopatrzeniu w wodę, w energię elektryczną oraz związanych z odprowadzaniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia, pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.

9. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową w wysokości 8% dla terenów MN oraz w wysokości 0% dla terenów pozostałych, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/16/2011

Rady Gminy Lubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

zal.1.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/16/2011

Rady Gminy Lubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik2.doc

zal.2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/16/2011

Rady Gminy Lubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik3.doc

zal.3