

UCHWAŁA NR IV/17/2011
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 26 stycznia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 83/3 w gminie Łubowo.**

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. 717ze zmianami) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 83/3 w gminie Łubowo, zwany dalej planem.

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,23ha, którego granice naniesiono na rysunku, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. 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 w Łubowie,
- 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 Wierzyce, działka nr ewidencyjny 83/3 w gminie Łubowo", 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 urządzenie 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) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę, nie będącą drogą publiczną, która zapewnia działkom budowlanym dostęp do drogi publicznej,
- 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 winno przeważać na obszarze wyznaczonym w obrębie linii rozgraniczających i określone symbolem,
- 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 21o,
- 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 ogłoszeń i szyldy,
- 17) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 18) istniejącym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą,
- 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 stykającego do planu pasa drogowego:
 - a) KDL - stanowiącego publiczną drogę lokalną,
- 2) teren z podwyższonym poziomem wody gruntowej,
- 3) linie podziału wewnętrznego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - budynki mieszkalne - jednorodzinne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi typu: poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp., mieszczące się w budynku mieszkalnym, zajmujące maksymalnie 30% powierzchni użytkowej; budynki gospodarczo – garażowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w ust.1 pkt 1 i 2.

2. Ustala się teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 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. Stosowanie ogrodzeń ażurowych, wzbogaconych zielenią,
4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN - zakazuje się lokalizowania wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni reklamowej powyżej 1m².

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

1. 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,
2. Zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy określonych w § 9,
3. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, zniekształcających powierzchnię terenu i zakłócających naturalny układ cieków.
4. Nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, przez niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków,
5. Nakazuje się zebranie warstwy gleby z wykopu, składowania jej na etapie budowy i następnie wykorzystania jej na terenach czynnych biologicznie.
6. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu lub istniejących cieków wodnych,
7. 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.
8. 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.
9. Zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) lub alternatywne źródła energii.
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. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN na rysunku planu, określonych w przepisach odrębnych.
12. 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.
13. Sposób posadowienia i podpiwniczenia budynków powinien uwzględniać istniejące warunki gruntowo-wodne.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 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 terenu MN - 25% powierzchni działki, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo – garażowych – 60,0m².

2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu MN – 50% powierzchni działki.

3. Maksymalna wysokość dla:

- 1) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednakże nie wyżej niż 9,0m do kalenicy dachu; mierzonych od poziomu terenu przy wejściu do tego obiektu,
- 2) budynków gospodarczo – garażowych – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu,

4. Budynki realizować w formie zabudowy wolnostojącej; jednakże dopuszcza się:

- 1) zblokowanie budynków mieszkalnych z budynkami gospodarczo – garażowymi,

2) sytuowanie budynków gospodarczo – garażowych na granicach działek, w formie zabudowy bliźniaczej,

5. Budynki mieszkalne realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 30 o - 45o,

6. Budynki gospodarczo – garażowe realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 30o – 45o lub płaskimi,

7. Linie zabudowy:

1) według ustaleń przyjętych na rysunku planu,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - minimum 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KDW,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 10,0m od linii rozgraniczającej drogi KDL,

§ 10. Nie określa się 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, z uwagi na nie występowanie takich terenów i obiektów na obszarze objętym planem.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków 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) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1500m²,

2) dostępności do infrastruktury technicznej, w tym do komunikacji zewnętrznej,

3) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie,

4) minimalna szerokość frontu działki – 25,0m,

5) nie naruszania praw osób trzecich,

3. Plan nie uruchamia procedury podziału i scalania gruntu.

§ 12. W zakresie występowania, na obszarze objętym planem, szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1. Z uwagi na występowanie w podłożu zróżnicowanych warunków gruntowo – wodnych, na terenie oznaczonym graficznie na rysunku planu, wskazana jest zabudowa bez podpiwniczenia, bądź budowa piwnic przy zastosowaniu rozwiązań technicznych, gwarantujących ochronę przed penetracją wody i wilgoci.

§ 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 klasy lokalnej, oznaczona informacyjnie na rysunku planu symbolem KDL,

b) projektowana droga wewnętrzna, szerokości 10,0m, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW, zakończona placem do zawracania o wymiarach 15,0 x 15,0m.

2) parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,

b) w przypadku zlokalizowania usług na terenie MN, należy wyznaczyć dodatkowe miejsca parkingowe, proporcjonalnie do prowadzonej usługi.

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 sieci wodociągowej,

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) zagospodarowanie wód w granicach własnej działki poprzez rozprowadzenie ich na tereny biologicznie czynne, w odniesieniu do § 6 ust. 7,
- 2) w razie natrafienia na istniejący drenaż przy budowie obiektów, należy go ominąć, względnie przebudować na warunkach określonych poprzez jego dysponenta.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) podłączenie terenu do istniejącej stycznie do obszaru planu 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 warunkach określonych przez jej dysponenta,
- 2) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych, w obszarze planu, w przypadku zaistnienia uzasadnionej potrzeby,
- 3) zakaz lokalizacji wiatraków energetycznych.

7. 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. 9.

8. 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 przewidzianej, a koniecznej, do realizacji funkcji określonej w planie, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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

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

2. Dotychczasowe użytkowanie wynikające ze stanu istniejącego, do czasu realizacji funkcji właściwej określonej w planie jest tymczasowo dopuszczalne.

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

§ 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/17/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

zal.1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/17/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik2.doc

zal.2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/17/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 26 stycznia 2011 r.

Zalacznik3.doc

zal.3