

**UCHWAŁA NR V/44/2011
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 21 lutego 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej dla działki nr 126 we wsi Rzegnowo**

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, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230) 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, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr 126 we wsi Rzegnowo”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo.

2. Plan obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 126 we wsi Rzegnowo.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr 126 we wsi Rzegnowo”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) ekologicznych źródłach ciepła – należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie doprowadza do degradacji środowiska naturalnego i których produkty spalania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość od linii rozgraniczającej w jakiej można sytuować budynek;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której powinno się znajdować co najmniej 75% długości ściany frontowej budynku;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;

- 7) powierzchni zieleni – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

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

- 1) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) urządzeń reklamowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) ogrodzeń pełnych.
- 2) dopuszczenie umieszczenia szyldów na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów architektonicznych elewacji budynków, np. okien, gzymsów, itp;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie dla terenów dróg.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, skąd ścieki te będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania kotłów, pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem paliw ze źródeł odnawialnych;
- 6) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
- 7) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;

- 9) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 11) zachowanie dla terenów 1MN, 2MN oraz 3MN komfortu akustycznego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolnostojącej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 3) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) na terenie 1MN i 3MN dla działek, przez które przechodzi istniejąca linia elektroenergetyczna, do czasu jej skablowania zakaz lokalizacji budynków w pasie technologicznym linii o szerokości 15 m, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizowania budynku wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy możliwość wycofania budynku na głębokość nie większą niż 5 m od tej linii, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) ustalenia zawarte w pkt. 5 nie dotyczą działek, nad którymi przechodzi linia elektroenergetyczna, po obu stronach której obowiązuje pas technologiczny wolny od zabudowy;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych - 10,0 m do najwyższego punktu dachu;
 - b) garażowych albo gospodarczych – 4,0 m w przypadku dachu płaskiego i 5,5 m w przypadku dachu stromeego;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynku garaży albo budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) dla budynków mieszkalnych stosowanie dachów stromych, dwu lub czterospadowych, o kącie nachylenia 20 – 45°, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 12) dla budynków gospodarczych i garażowych dowolną geometrię dachów;
- 13) wysokość ogrodzenia - nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- 14) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5;
- 15) dostępność komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 16) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m²;
- 17) minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 1500 m²;
- 18) dla każdej nowo wydzielanej działki, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną - obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w pkt. 9 i 10.

§ 9. Na terenie drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację poszerzenia istniejącej drogi publicznej - klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodników;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenach 1KDW i 2KDW lokalizację drogi o szerokości co najmniej 10 m, z uwzględnieniem ust. 5;
- 2) na terenach 1KDW i 2KDW lokalizację obustronnych chodników szerokości nie mniej niż 1,5 m każdy;
- 3) na terenie 3KDW lokalizację pieszo jezdni o szerokości co najmniej 8,0 m, z uwzględnieniem ust. 5;
- 4) na terenie 3KDW wymóg zakończenia placem do zawracania;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 12. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych i nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji budynków w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej do czasu jej przebudowy na podziemną.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z konieczności oświetlenia terenów komunikacji;
- 5) zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż: 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dodatkowe 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku prowadzenia działalności usługowej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej lokalizowanej na terenach komunikacji;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w terenach komunikacji, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 2;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację sieci kanalizacji deszczowej na terenach komunikacji, z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych do rowów przydrożnych na terenie KD-D;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanej na terenach komunikacji;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci lokalizowanej na terenach komunikacji;
- 7) stosowanie w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe np. biomasa i drewno, oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także alternatywnych źródeł energii;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci telekomunikacyjnej na terenach komunikacji wyłącznie jako sieci podziemnej;
- 9) dopuszczenie skablowania i przeniesienia na tereny komunikacji istniejącej linii elektroenergetycznej.

§ 16. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 17. Ustala się 8 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 19. 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 V/44/2011
Rady Gminy Lubowo
z dnia 21 lutego 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1 rysunek mpzp rzegnowo do uchwalenia

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/44/2011
Rady Gminy Lubowo
z dnia 21 lutego 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 mpzp Rzegnowo

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/44/2011
Rady Gminy Lubowo
z dnia 21 lutego 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 mpzp Rzegnowo