

UCHWAŁA NR VI/47/2011
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 11 marca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w miejscowości Imielno działka nr ewid. 221**

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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Imielno działka nr ewid. 221 gmina Łubowo, 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. zmieniona uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr X/101/2007 z dnia 19 października 2007 r. oraz zmieniona uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXIV/401/2010 z dnia 29.04.2010 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje działkę nr ewid. 221, w Imielnie 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 terenu zabudowymieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Imielno działka nr ewid. 221" 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) 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;
- 3) szyldzie – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) tablicy informacyjnej – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) 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. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- 2) teren komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczony symbolem: KDW.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wiatraków elektrycznych,
 - b) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych,
 - c) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - d) ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych od strony dróg wewnętrznych i przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1.5m,
 - c) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 c) i d).

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

- 1) ustala się:
 - a) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu, a także zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi, w szczególności żużlem,
 - d) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
 - e) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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 i przepisami odrębnymi,
 - h) 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,
 - i) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku jej braku odprowadzenie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 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,

- 1) 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 oddziaływania na stateczność gruntów.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, iż teren oznaczony symbolem MN w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje się do 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 - 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 65%,
- e) wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, tj. do 9,0 m,
- f) wysokość wolno stojącego budynku garażowego i budynku gospodarczego do 4,5 m,
- g) geometria dachu - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 o do 45o dla wszystkich budynków,
- h) w przypadku podziałów działek:
 - powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - front działki budowlanej nie mniejszy niż 25,0 m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- i) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6),
- j) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych,
- k) dostęp do terenu z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu lub z projektowanej drogi wewnętrznej KDW;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku garażowego,
- b) lokalizację jednego wolno stojącego budynku gospodarczego,
- c) prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) realizację kondygnacji podziemnych z zastrzeżeniem §.5, ust. 1 pkt 2),
- e) inny podział na działki budowlane niż przedstawiony na rysunku planu przy zachowaniu zasad podziału określonych w pkt 1) h),
- f) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizowania obiektów innych niż związane z drogami;
- 3) zakaz grodzenia terenu od strony powierzchniowych wód;
- 4) zapewnienie ogólnego dostępu, ze względu na położenie przy cieku wodnym.

§ 10. 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 „Kopalna Dolina Wielkopolska nr 144”, dla którego ustalono obszar wysokiej ochrony (OWO) ochronę zgodnie z paragrafem 5 ust. 1.

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

§ 12. 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu lub z projektowanej drogi wewnętrznej KDW;
- 2) klasyfikacja dróg:
 - KDW – droga wewnętrzna;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - KDW – 10m;
- 4) lokalizowanie na zakończeniu nieprzelotowej drogi placu do zawracania;
- 5) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych 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 w ramach wydzielenia lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, należy wyznaczyć dodatkowe co najmniej 1 miejsce postojowe;
- 7) 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 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,;
- 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, przed przystąpieniem do prac ziemnych w terenie należy zwrócić się

do odpowiedniego organu w celu stwierdzenia czy na tym terenie znajdują się urządzenia melioracji szczegółowych – rurociągi i sieć drenarska, a w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich, do powiadomienia o tym fakcie właściwej spółki wodnej oraz ich naprawy;

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 17. 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 VI/47/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

zal.1 do VI.47.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/47/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik2.doc

zal.2 do VI.47.2011

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/47/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik3.doc

zal.3 do VI.47.2011