

**UCHWAŁA NR VI/46/2011
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 11 marca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w Owieczkach - działka nr ewid. 239/1**

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 ze zmianami) 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 ze zmianami) Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w OWIECZKACH, działka nr ewid. 239/1, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo - uchwała Rady Gminy Łubowo Nr XXXVIII/273/02 z dnia 09. 07. 2002 r. oraz zmianami Studium, wprowadzonymi uchwałami Rady Gminy Łubowo: Nr X/101/2007 z dnia 19. 10. 2007 r. oraz Nr XXXIV/401/2010 z dnia 29.04.2010 r.

2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

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 przestrzennego 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. Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. 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, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe;
- 6) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – Dz. U. Nr 199 z dnia 7 listopada 2008 r. przy uwzględnieniu przepisów szczególnych, zmieniających ww. ustawę;
- 7) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu określone dla określonych kategorii terenów w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826) ze zmianami;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oddzielającą przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy dojeżdż i dojazdów do budynków, sieci uzbrojenia terenu, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych części budynków i budowli znajdujących się poniżej

poziomu otaczającego terenu. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m; balkony, galerie, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3 m; werandy, tarasy – 3m.;

- 10) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 11) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody j.t. Dz. U. Nr 151 poz. 1220 z 2009 r. z późn. zmianami.);
- 12) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy posadzone w obrębie korytarza ekologicznego;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze;
- 14) reklamie - należy przez to 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;
- 15) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 16) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 17) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 18) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość określoną w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. z późn. zmianami);
- 19) 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.;
- 20) 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;
- 21) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 18o lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 18o.

§ 3. 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 terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) zieleń ekologiczna.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż;
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe - zgodnie z przepisami szczególnymi, sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:
- a) podstawowe: tereny dróg dojazdowych wewnętrznych;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;

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

- 1) nawiązywanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – budynki parterowe ze stromymi dachami oraz poprzez stosowanie detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej tradycji;
- 2) zachowanie szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, nie związanych z planowanym przeznaczeniem terenu, przy dopuszczeniu stosowania ich w okresie budowy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wskazuje się, iż tereny 1MN i 2MN w zakresie ochrony przed hałasem zaliczają się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszczenie wznoszenia nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi na terenach pozostających w zasięgu ponadnormatywnego hałasu, wywołanego ruchem drogowym z drogi wojewódzkiej KD197 pod warunkiem zastosowania środków technicznych takich jak: ekrany akustyczne, pełne ogrodzenia, pasy zieleni izolacyjnej, podwyższona izolacyjność przegród budowlanych itp., zmniejszających poziom hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach szczególnych dla poszczególnych kategorii terenów;
- 4) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenach 1MN i 2MN – równoległe do drogi wojewódzkiej KD197, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień o charakterze zieleni ekologicznej wzdłuż istniejącego ciek, przylegającego do terenów 1MN i 2MN;
- 6) zakaz przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 7) zakaz odprowadzania wód zużytych na cele gospodarcze i bytowe do gruntu lub do istniejącego ciek, graniczącego z obszarem objętym planem;
- 8) nakaz gromadzenia w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania i zagospodarowania ich w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) nakaz gromadzenia i segregowania odpadów w miejscach ich powstawania w pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu oraz w pierwszej kolejności poddawania ich odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, przekazywania do unieszkodliwienia, zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami;
- 10) nakaz wytwarzania 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 oraz zakaz stosowania węgla w nowoprojektowanych obiektach;

11) nakaz uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej i wykonania prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia, nakaz udrożnienia sieci drenarskiej i doprowadzenia do właściwego stanu.

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

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu objętego planem ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

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

- 1) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania reklam na terenach 1MN i 2MN wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi 1KDW. Maksymalna wysokość reklamy - 3 m powyżej poziomu terenu;
- 3) nakaz objęcia reklam, szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 4) nakaz realizowania ażurowych ogrodzeń frontowych z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych od strony drogi 1KDW, w przypadku pełnienia przez nie funkcji ekranu akustycznego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową wewnętrzną 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 7 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową wewnętrzną 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) 10 m od rowu, istniejącego poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55%;
- 4) parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej 10 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy;
 - b) realizacja kondygnacji podziemnej, nie wystającej ponad poziom terenu więcej niż 1 m – tylko w przypadku korzystnych warunków gruntowo-wodnych
 - c) rodzaje dachów:
 - strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30o – 45o;
 - nakaz ustawienia najdłuższej kalenicy dachowej równoległe do osi drogi 1KDW;
 - dopuszczenie krótszych kalenic prostopadłych do kalenicy głównej bryły budynku w przypadku rozczłonkowania bryły budynku;
 - dopuszczenie facjat i okien dachowych, przykrytych dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych;
 - pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego z wykluczeniem jaskrawych odcieni tych barw.
- 5) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczych lub garaży:
 - a) budynki gospodarcze lub garaże sytuować jako wolnostojące przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- b) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych lub garaży w odległości 1,5 m od jednej z granic bocznych działki - z wyłączeniem granic bocznych od strony ulic;
- c) dopuszczenie zlokalizowania dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
- d) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych lub garaży – 60 m²;
- e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu – maksymalnie 3,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy;
- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- g) nakaz zastosowania materiału pokryciowego dachu w tym samym kolorze jak zastosowany w budynku mieszkalnym;

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

§ 11. Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem zachowania dla wszystkich działek szerokości frontu działki od strony drogi 2KDW w wymiarze minimum 23 m;
- 2) dopuszcza się łączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch;
- 3) zakazuje się wtórnych podziałów projektowanych działek;
- 4) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja

- 1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy który tworzą projektowane drogi dojazdowe wewnętrzne 1KDW i 2 KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających. Droga 1KDW stanowi fragment drogi serwisowej, równoległej w stosunku do drogi wojewódzkiej KD197. Droga 2KDW pełni funkcję dojazdu do pól. Dopuszcza się budowę jednego tymczasowego zjazdu z drogi nr 197 na drogę 1KDW do czasu rozwiązania docelowego połączenia komunikacyjnego dróg serwisowych z drogą wojewódzką KD 197. W obrębie pasa drogowego dróg 1KDW i 2KDW należy zrealizować jezdnię o szerokości 5,5 m i obostronne chodniki;
- 2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki. W przypadku zlokalizowania lokali użytkowych należy wyznaczyć dodatkowo w obrębie działki miejsca postojowe w wymiarze co najmniej 1 stanowisko na 3 zatrudnionych lub klientów;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego planem;
- 2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.

3. Docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ustala się gromadzenie ścieków bytowych w atestowanych, szczelnych zbiornikach bezodpływowych i systematyczny wywóz nieczystości do oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika.

4. Wody opadowe i roztopowe na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagospodarować w obrębie działki, bez naruszania interesów osób trzecich. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg dojazdowych wewnętrznych do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub do otwartych rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

- 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącej stacji transformatorowej istniejącej w obrębie wsi Owieczki lub zrealizowanie nowej stacji transformatorowej na jednym z terenów ustalonych w obowiązujących m.p.z.p. na terenach sąsiednich, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów;

6. W zakresie telekomunikacji:

- 1) budowę uzupełniającą sieci telekomunikacyjnej;
- 2) budowę węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających dróg oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do dróg;

7. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 8%
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem KDW - 0 %

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 17. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym Nr1 - rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 18. Uchwała w sprawie niniejszego planu 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 VI/46/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.JPG

zal.1 do V.46.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/46/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik2.doc

zal.2 do VI.46.2011

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/46/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 do VI.46.2011