

**UCHWAŁA NR VII/57/2011**  
**RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 19 maja 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi publiczne, które należą do zadań własnych gminy z zakresu edukacji, kultury i sportu – działka nr ewidencyjny 46/3 w Imielenku.**

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.717 ze zmianami) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi publiczne, które należą do zadań własnych gminy z zakresu edukacji, kultury i sportu – działka nr ewidencyjny 46/3 w Imielenku, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,51ha, którego granice naniesiono na rysunku, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów pod usługi publiczne z zakresu edukacji, kultury i sportu.

3. 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 1:500, 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 1:500.

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych zapisach 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 1:500, pt.: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi publiczne, które należą do zadań własnych gminy z zakresu edukacji, kultury i sportu – działka nr ewidencyjny 46/3 w Imielenku",
- 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.
- 7) powierzchni 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej pasa drogowego. 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; tarasy – 3,0m,
- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym w obrębie linii rozgraniczających i określone symbolem,
- 11) 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,
- 12) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 20o,
- 13) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej powyżej 20o,
- 14) reklamie wolnostojącej - należy przez to rozumieć reklamę nie związaną z obiektem kubaturowym,
- 15) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym tablice informujące o nr budynku oraz tablice z ogłoszeniami i szyldy,
- 16) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 17) istniejącym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 18) urządzeniach sportowo – rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzenia plenerowe do uprawiania sportu,
- 19) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r. Nr 213, poz. 1397).

2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych,
- 4) oznaczenie funkcji terenu symbolem i odpowiednią kolorystyką.

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

- 1) oznaczenie stycznego do planu, pasa drogowego KDL - stanowiącego drogę gminną klasy lokalnej.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/US:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług edukacji, kultury i sportu; w tym obiekty biurowo – administracyjne, oświaty, rozrywki, hale sportowe, boiska, place zabaw, urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz zieleń niska i wysoka,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa uzupełniająca funkcję podstawową, w tym: budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, tablice informacyjne, elementy małej architektury, w tym: oświetlenie, ławki itp., oraz miejsca parkingowe,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w ust.1 pkt 1 i 2.

2. Ustala się teren poszerzenia drogi gminnej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1kdl.

**§ 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.

**§ 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; ustalenie to, nie dotyczy płyty boiska,

2. Zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy określonych w § 9,

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wymóg ten nie dotyczy lokalizacji infrastruktury technicznej,

4. 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,

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. 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,

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. 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,

13. Wskazuje się, iż tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/US, w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych,

14. Sposób posadowienia i podpiwniczenia budynku winien uwzględniać istniejące warunki gruntowo-wodne.

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

1. Teren objęty planem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i licznych zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, będących pod ochroną konserwatorską.

**§ 8.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących reklam o powierzchni powyżej 2m<sup>2</sup>,

2. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z monolitycznych elementów prefabrykowanych, od strony dróg 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:

1) dla terenu U/US – 50% powierzchni działki,

## 2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna

1) dla terenu U/US – 30% powierzchni działki,

## 3. Maksymalna wysokość dla:

1) budynków usług edukacji, kultury i sportu – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 12,0m, mierzonych od poziomu terenu do kalenicy dachu,

2) budynków gospodarczych – 1 kondygnacja z dachem płaskim, nie wyżej niż 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu,

4. Zabudowę realizować w formie zabudowy wolnostojącej; dopuszcza się zblokowanie budynków usługowych z budynkami gospodarczymi.

5. Budynki usługowe realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 25 o - 35o lub z dachami płaskimi.

## 6. Linie zabudowy:

1) budynki realizować zgodnie z ustaleniami przyjętymi na rysunku planu, minimum 15,0m od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1kdl.

7. Z uwagi na występowanie zróżnicowanych warunków gruntowo – wodnych, wskazana jest zabudowa bez podpiwniczenia, bądź budowa piwnic płytko posadowionych, wodoszczelnych z płytami posadzkowymi podciśnieniowymi i drenażem obwodowym budynków.

**§ 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.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Teren nie podlega podziałom.

2. Plan nie uruchamia procedury podziału i scalania gruntu.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na ich niewystępowanie.

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

b) teren o symbolu 1kdl, szerokości 5,0m, stanowiący poszerzenie drogi gminnej klasy lokalnej o symbolu KDL.

2) ustala się obowiązek wydzielania miejsc parkingowych na terenie o symbolu U/US, w ilości wynikającej z realizacji funkcji określonej w niniejszym planie, jednak nie mniej niż:

a) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1 stanowisko na 15 miejsc dla widzów,

- 1 stanowisko na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalno- bytowych i administracyjnych lub 1 stanowisko na 3 osoby zatrudnione.

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.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej w obszarze planu kanalizacji sanitarnej.
  4. 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. 9,
    - 2) w razie natrafienia na istniejący drenaż, przy budowie obiektów, należy go ominąć, względnie przebudować na warunkach określonych przez jego dysponenta.
  5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - 1) podłączenie terenu do istniejącej w obszarze 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, poprzez prowadzenie przewodów w pasach drogowych,
    - 2) dopuszcza się budowę urządzeń energetycznych, w tym słupowej stacji transformatorowej, w obszarze planu, w wypadku zaistnienia uzasadnionej potrzeby,
    - 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi na przedmiotowym terenie, odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi dysponent sieci na wniosek zainteresowanych podmiotów.
  7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - 1) zaopatrzenie z indywidualnych kotłowni zlokalizowanych w budynku usługowym lub gospodarczym, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 ust.11.
  8. Umieszczenie infrastruktury technicznej:
    - 1) prowadzenie liniowej infrastruktury technicznej – w stycznym do obszaru planu pasie lokalnej drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
    - 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 w wysokości 8% dla terenu U/US oraz 0% dla terenu 1kdl, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dla terenów nie stanowiących własności gminy Łubowo.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE.**

§ 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 VII/57/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 19 maja 2011 r.

Zalacznik1.JPG

**zal.1.do VII.57.2011**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/57/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 19 maja 2011 r.

Zalacznik2.doc

**zal.2.do VII.57.2011**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/57/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 19 maja 2011 r.

Zalacznik3.doc

**zal.3.do VII.57.2011**