

**UCHWAŁA NR IX/83/2011
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 16 sierpnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i terenu infrastruktury technicznej - działki nr ewid.: 143/1, 146, 138/9, 156/2, i część działki 156/1 w ŁUBOWIE

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) w związku z uchwałami Rady Gminy Łubowo: nr XXXV/404/2010 z dnia 07. 06. 2010 r., nr XXXVI/412/2010 z dnia 22. 06. 2010 r., nr XXXVII/437/2010 z dnia 10.08. 2010 r. oraz nr XXXVIII/443/2010 r. z dnia 29. 09. 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i terenu infrastruktury technicznej - działki nr ewid.: 143/1, 146, 138/9, 156/2, i część działki 156/1 w Łubowie, stanowiący zmianę miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w rejonie centrum i drogi nr 5 w Łubowie (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 26 poz. 220 z dn. 12.12.1997 r.), zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXI/191/97 z dn. 14. 11. 1997 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo - uchwałą 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., Nr XXXIV/401/2010 z dnia 29. 04. 2010 r. oraz IX/82/2011 z dnia 12 sierpnia 2011 r. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

2. 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. Ilekroć 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 przeznaczenie 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.;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 8) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla wybranych rodzajów terenów, określony w przepisach odrębnych;
- 9) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych w zakresie elektroenergetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, teletechniki, transportu (drogi dojazdowe, drogi piesze, miejsca postojowe) itp.;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć krawędź działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, stanowiącej rozpoznawalną w danej miejscowości przestrzeń publiczną. W planie taką przestrzeń stanowią istniejące poza obszarami objętymi planem drogi 1KD, 2KD;
- 11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 12) gabarycie pionowym budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w rozporządzeniu 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);
- 13) łączniku – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa lub więcej budynków, którego najważniejszą funkcją jest komunikacja wewnętrzna;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy dojeżdż i dojazdów do budynków, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji oraz podziemnych części budynków i budowli znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez części budynku takie jak: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria – o 1,5 m; taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – o 2,0 m;
- 15) 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;
- 16) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji w tym: tablice, napisy i znaki związane z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym, turystyką i rekreacją w tym tablice, napisy i znaki informujące o nazwie ulicy, numerze domu;
- 17) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 18) 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.;
- 19) 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;
- 20) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 15o lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 15o;
- 21) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 15o.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) istniejące drzewa adaptowane w planie.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MU/W:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z infrastrukturą techniczną wodociągową,
 - b) dopuszczalne: usługa nieuciążliwa jako wbudowany w budynek mieszkalny lokal użytkowy - zgodnie z przepisami szczególnymi; budynek gospodarczy lub garażowy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego W:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej wodociągowej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej - usługi handlu, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji, zakwaterowania turystycznego itp.,
 - b) dopuszczalne: teren placu z zielenią urządzoną stanowiącego przestrzeń publiczną, funkcja targowiska, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego kd:
 - a) podstawowe: teren poszerzenia drogi gminnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem ZP:
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej – plac zabaw,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu działek zielenią;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów tymczasowych użytkowanych w trakcie budowy oraz obiektów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym o funkcji targowiska na terenie U;
- 3) nakaz stosowania ujednoliconych i estetycznych form tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym o funkcji targowiska na terenie U;
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, których forma na terenie ZP podlega uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) nowa zabudowa pod względem wielkości i formy nie powinna stanowić konkurencji dla kościoła po ewangelickiego, usytuowanego poza obszarami objętymi planem - na działce nr ewid. 145, sąsiadującej z działkami o nr ewid. 148/1 i 146.

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

- 1) zakaz lokalizowania na terenie U przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy terenów dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) wskazuje się iż dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać poziomów określonych w przepisach odrębnych: dla terenu MU/W jak dla rodzaju terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe a dla

terenu ZP jak dla rodzaju terenu przeznaczonego pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 4) nakaz gromadzenia w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania i zagospodarowania ich w obrębie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zaadaptowania na terenie ZP istniejącego starodrzewu w tym alei lipowej oraz zaadaptowania obecnego układu ścieżek. Dopuszczenie wymiany drzewostanu w uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) nakaz uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej i wykonania prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. Nakaz udrożnienia sieci drenarskiej i doprowadzenia do właściwego stanu w przypadku uszkodzenia.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej poprzez wpis do ewidencji zabytków podlega teren ZP – dawny park przykościelny. Przedmiotem ochrony są:
 - zachowany układ przestrzenny z czytelnym układem komunikacyjnym,
 - starodrzew, zwłaszcza aleja lipowa;
- 2) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu ZP, działania w obrębie zieleni parkowej należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu objętego planem ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 4) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarach objętych planem.

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

- 1) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego o funkcji targowiska na terenie U wymagane jest wprowadzenie nawierzchni o charakterze dekoracyjnym, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 2) dopuszczenie stosowania reklam wyłącznie na terenie U od strony istniejącej poza obszarami objętymi planem drogi 4KD – w postaci tablic wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wysokość reklamy w formie tablicy nie może być większa niż 2,0 m;
- 3) nakaz objęcia szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki uzgodnionymi w przypadku terenu ZP z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) zaadaptowanie istniejącego ogrodzenia terenu ZP z dopuszczeniem zmian uzgodnionych z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) dopuszczenie zrezygnowania z ogrodzenia wzdłuż terenu U lub zrealizowanie ażurowego ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 0.8 m albo żywopłotu;
- 6) ogrodzenia frontowe terenów MU/W i W - ażurowe z dopuszczeniem żywopłotów.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) na terenach MU/W oraz W - w odległościach 5 m od linii rozgraniczającej teren od strony istniejącej poza obszarami objętymi planem drogi gminnej 1KD, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) na terenie MU/W – w odległości 5 m od istniejącej studni głębinowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) na terenie U:
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren od strony istniejących poza obszarami objętymi planem dróg gminnych 3KD i 4KD,
 - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej od strony istniejącej poza obszarami objętymi planem drogi pieszej KX,
 - dwukrotnie w odległościach 4 m – 11 m od strony terenu poszerzenia istniejącej drogi gminnej kd, z uskokiem w połowie długości tej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) na terenie ZP nie przewiduje się nowej zabudowy;
- 2) sytuowanie budynków na terenie U przy zachowaniu osi podłużnych rzutu równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony poszerzenia istniejącej drogi gminnej kd;
- 3) dopuszczenie zaadaptowania istniejącego na terenie ZP fragmentu budynku szkoły, którego pozostała część jest zlokalizowana poza obszarami objętymi planem, przy zachowaniu dotychczasowych parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania działki;
- 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- a) na terenie MU/W – 0,40,
 - b) na terenie W – 0,45,
 - c) na terenie U – 0,45,
 - d) na terenie ZP – 0,02 (dotyczy zabudowy istniejącej);
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:
- a) na terenie MU/W - 40%,
 - b) na terenie W - 30%,
 - c) na terenie U – 20%,
 - d) na terenie ZP – 60%;
- 6) parametry i zasady sytuowania projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie MU/W:
- a) dopuszczenie usytuowania budynku mieszkalnego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy jednej z granic bocznych działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - b) dopuszczenie zlokalizowania garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego,
 - c) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej 10 m. Możliwość zrealizowania podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych;
 - d) rodzaj dachu:
 - stromy dwu- lub wielospadowy o nachyleniu 30o – 45o,
 - dopuszczenie facjat i okien dachowych, przykrytych dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych,
 - pokrycie dachu: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w kolorze ceglastoczerwonym z wykluczeniem jaskrawego odcienia tej barwy;
- 7) parametry i zasady sytuowania projektowanego budynku gospodarczego lub garażowego na terenie MU/W:
- a) dopuszczenie odstąpienia od realizacji budynku gospodarczego lub garażowego,
 - b) dopuszczenie usytuowania budynku gospodarczego lub garażowego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy bocznej i tylnej działki,
 - c) maksymalna powierzchnia budynku gospodarczego lub garażowego – 40 m²,
 - d) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego – maksymalnie 3,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 3,5 m do kalenicy,

- e) dach płaski;
- 8) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków usługowych na terenie U:
 - a) budynek lub budynki usługowe usytuować na terenie U w taki sposób, by elewacja frontowa – o bardziej reprezentacyjnym charakterze, była zwrócona w kierunku istniejącej poza obszarami objętymi planem drogi gminnej 2 KD,
 - b) gabaryt pionowy budynku lub budynków usługowych: niezależnie od liczby kondygnacji łączna wysokość nie może przekraczać 10 m. Możliwość zrealizowania podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych,
 - c) dachy strome o nachyleniu 15o – 25o z dopuszczeniem świetlików dachowych. Najdłuższe kalenice dachów należy ustawić równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony poszerzenia istniejącej drogi gminnej kd;
- 9) dopuszczenie wyższych, niż gabaryt pionowy określony dla budynków elementów technicznych, np. masztów, kominów pod warunkiem spełnienia wymogu zapisanego w § 5 pkt 5. Budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt. należy każdorazowo przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ochronie konserwatorskiej poprzez wpis do ewidencji zabytków podlega teren ZP – dawny park przykościelny, zgodnie z § 7;
- 2) w związku z istniejącą studnią głębinową, służącą zaopatrzeniu ludności w wodę na działce nr ewid. 143/1 – teren MU/W, wynikają obowiązki zawarte w art. 51 – 53 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.). Obowiązki te dotyczą wyznaczenia i ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody oraz przestrzegania zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Jeżeli strefa ochronna nie została dotychczas ustanowiona, właściciel ujęcia wody zwraca się do właściwego organu o jej ustanowienie, zgodnie z art. 58 ustawy Prawo wodne.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie podziału terenu U pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz uzyskania wielkości działki co najmniej 1000 m²;
- 2) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszczenie działek o wielkości odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 3) nie przewiduje się podziału pozostałych terenów objętych planem za wyjątkiem wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej;
- 4) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz szczegółowego określenia w miejscach planowanej zabudowy geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, które będą przedstawione w formie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, w zależności od kategorii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią istniejące poza obszarami objętymi planem drogi gminne 1KD-4KD, posiadające połączenie z drogą powiatową 2157P ;
- 2) teren poszerzenia istniejącej drogi gminnej kd po dołączeniu do terenu istniejącej drogi gminnej 2KD – dz. nr ewid. 142 wymaga opracowania kompleksowego projektu drogowego;
- 3) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego o funkcji targowiska na terenie U, ustala się takie usytuowanie placu targowego by przynajmniej jeden z boków tego placu przylegał do jednej z istniejących poza obszarami objętymi planem drogi gminnej: 2KD, 3KD lub 4KD oraz zrealizowanie nawierzchni o charakterze dekoracyjnym, jako przepuszczalnej, z drobnowymiarowych elementów;
- 4) ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) na terenie U:

- nie mniej niż 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych i 3 klientów usług handlu, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji,
- nie mniej niż 1 stanowisko na 10 dzieci lub uczniów w usługach oświaty,
- nie mniej niż 1 stanowisko na 5 łóżek w usługach zakwaterowania turystycznego;

b) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego o funkcji targowiska na terenie U, wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz samochodów dostawczych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² powierzchni placu targowego,

c) na terenie MN/U – przynajmniej 1 stanowisko dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz 1 stanowisko dla lokalu użytkowego, przy czym miejsca w garażu wlicza się do ogólnej liczby miejsc;

5) w przypadku konieczności zorganizowania miejsc przeładunku w obrębie terenu U, należy wydzielać je na terenach własnych poszczególnych działek.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejących sieci z dopuszczeniem jej przebudowy, wymiany lub przełożenia. Podstawą dla zaopatrzenia w wodę jest istniejąca sieć wodociągowa;
- 2) rozprowadzenie uzupełniającej sieci wodociągowej - realizacja sukcesywna;
- 3) zabezpieczenie wody dla celów przeciwpożarowych 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 dopuszczenie innego równorzędnego rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia całodobowego dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejącej studni głębinowej na terenie MU/W;
- 5) adaptowanie w obrębie terenu W istniejących zbiorników retencyjnych na wodę pitną z możliwością uzupełnienia o kolejne zbiorniki.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dopuszczenie indywidualnego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – na tereny zielone wokół zabudowań bez naruszania interesów osób trzecich, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu dróg wewnętrznych, ścieżek i nawierzchni utwardzonych bez naruszania interesów osób trzecich do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz spełnienia warunków określonych w obowiązujących przepisach ochrony środowiska w zakresie czystości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i wstępnego podczyszczenia w separatorach wód o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kolektora sanitarnego ułożonego w drodze gminnej poza obszarami objętymi planem poprzez sieć rozdzielczą a następnie do oczyszczalni w Łubowie.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zrealizowanie uzupełniającej sieci elektroenergetycznej z wykorzystaniem dotychczasowych stacji transformatorowych, położonych poza obszarami objętymi planem - po uzgodnieniu z zakładem energetycznym;
- 2) stosowanie podziemnych linii kablowych;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi Gestor tych obiektów i sieci na wniosek zainteresowanych podmiotów.

6. W zakresie telekomunikacji – ustala się budowę uzupełniającej sieci telekomunikacyjnej. Budowa węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych powinna się odbywać w liniach rozgraniczających dróg lub wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do dróg.

7. W odniesieniu do wszystkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - dopuszczenie lokalizowania na obszarach objętych planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, w energię elektryczną, gaz, związanych z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej i na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

- a) dla terenu MU/W – 8 %,
- b) dla terenu W - 0 %,
- c) dla terenu U – 15 %,
- d) dla terenu kd - 0 %,
- e) dla terenu ZP - 0 % .

§ 15. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym Nr 1 - rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 16. Traci moc Uchwała Rady Gminy Łubowo Nr XXXI/191/97 z dn. 14.11.1997r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 26 poz. 220 z dn. 12.12.1997 r.) w sprawie miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo - usługowych w rejonie centrum i drogi nr 5 w Łubowie, w części sprzecznej z niniejszą uchwałą.

§ 17. 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 IX/83/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 16 sierpnia 2011 r.
Zalacznik1.odg

zal. 1 do IX.83.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/83/2011
Rady Gminy Łubowo

z dnia 16 sierpnia 2011 r.

Zalacznik2.doc

zal.2 do IX.83.2011

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/83/2011

Rady Gminy Łubowo

z dnia 16 sierpnia 2011 r.

Zalacznik3.doc

zal.3 do IX.83.2011