

UCHWAŁA NR X/93/2011
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 4 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej dla działki nr ewidencyjny 212 ark. 2 w miejscowości Lednogóra, Gm. Łubowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), Uchwały Nr IV/20/2011 Rady Gminy w Łubowie z dnia 26 stycznia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr ewidencyjny 212 ark. 2 w miejscowości Lednogóra, Gm. Łubowo, Rada Gminy w Łubowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr ewidencyjny 212 ark. 2 w miejscowości Lednogóra, Gm. Łubowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy w Łubowie z dnia 9 lipca 2002 r. oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, uchwaloną uchwałą Nr XXXIV/401/2010 Rady Gminy w Łubowie z dnia 29 kwietnia 2010r. oraz uchwałą nr IX/82/2011 z dnia 16 sierpnia 2011r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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 - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- 2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej,
- 4) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Łubowie;

- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 6) działce budowlanej - definicja wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej ; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku ;
- 10) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) miejscu postojowym – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 13) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 14) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 300 do 450;
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku, którą się mierzy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej krawędzi elewacji frontowej lub do najwyższej położonej kalenicy;
- 16) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 17) elementach małej architektury definicja wg ustawy Prawo Budowlane;
- 18) pasie drogowym – zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 19) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 20) reklamie wbudowanej – należy przez to rozumieć miejsce lub element, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
- 21) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko lub potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, budynki gospodarczo – garażowe oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) formę zabudowy należy kształtować jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości;
- 3) projektowane budynki gospodarczo – garażowe winny być zharmonizowane pod względem formy architektonicznej z zabudową mieszkalną;
- 4) ogrodzenia ażurowe (§5 ust. 16) na granicy działek budowlanych, ogrodzenia wzbogacone zielenią ; zakaz stosowania ogrodzeń z półfabrykatów betonowych ;
- 5) obowiązuje wysokość ogrodzenia od strony pasa drogi maksymalnie do 1,6 m.
- 6) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej ;
- 7) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy ;
- 8) zakaz sytuowania garaży blaszanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej ;
- 3) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem KD poprzez projektowany zjazd na działkę, który należy realizować z bezwzględnym poszanowaniem istniejącego drzewostanu ;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, a następnie przekazanie do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami;
- 5) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak : paliwa gazowe, płynne lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych ;
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem §7 ust. 3 pkt. 2 i 4;
- 8) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 9) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta ;
- 10) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi.

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

- 1) przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską, na terenie otoczenia wyspy Ostrów Lednicki, uznanej za pomnik historii, stanowiącego krajobraz kulturowy, wpisany do rejestru zabytków pod nr 18/Wlkp/C decyzją z dnia 10 listopada 2006r. ;
- 2) obowiązek uzyskania przez Inwestora pozwolenia WWKZ na prowadzenie prac budowlanych w oparciu o przedłożony projekt architektoniczny planowanej zabudowy ;

3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem przedmiotowego terenu. Zakres badań archeologicznych określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

1) szyldy i reklamy:

- zamieszczanie wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków pierwszej kondygnacji;
- powierzchnia nie większa niż 1,0 m² ;
- zamieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia, a zamieszczane na ścianach budynków nie mogą wykraczać poza dolną krawędź okien drugiej kondygnacji;

2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub terenu objętego planowaną inwestycją, ustala się:

1) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt.9 ;

2) lokalizację :

- a) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej;
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0m² w zabudowie wolnostojącej lub bezpośrednio w granicy działki sąsiedniej zgodnie z przepisami odrębnymi ;

3) wysokość budynków :

- a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 4,50m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9,0m do kalenicy,
- b) garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja, nie więcej niż 3,5m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż 5,0m do kalenicy.

4) sposób kształtowania zabudowy :

- a) dachy strome : symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 300 do 450 ;
- b) pokrycia dachów stromych z dachówki ceramicznej, betonowej w kolorze ceglastoczerwonym lub materiałem dachówkopodobnym;
- c) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;

5) kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych stonowana, tożsama z kolorystyką budynków garażowo - gospodarczych ;

6) wprowadza się zakaz sytuowania garaży blaszanych;

7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250,0m² ;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej ;
- c) wprowadza się zakaz podziału działki.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków ;
- 2) w obrębie planu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV oznaczona na rysunku planu symbolem EWN; należy zachować wymagane przepisami odległości ewentualnych projektowanych obiektów budowlanych od istniejących linii oraz urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym to określa się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości 15,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem KD poprzez projektowany zjazd na działkę, który należy realizować z bezwzględny poszanowaniem istniejącego drzewostanu ;
- 2) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, wliczając miejsce postojowe w garażu;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 7.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych zlokalizowanych na czas budowy.

§ 7. 1. W zakresie zasad zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności : sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej ;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie w wodę w powiązaniu z istniejącą siecią wodociagową, usytuowaną w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem KD.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się :

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej ;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych tymczasowo do bezodpływowego zbiornika ścieków, które należy projektować przy zachowaniu wymaganych przepisami odległości od granic działki i obiektów oraz bezwzględnie przy zapewnieniu warunków szczelności, potwierdzonego stestem wykonania i przeprowadzenia próby szczelności zbiornika, przed oddaniem jego do użytkowania ;
- 3) należy systematycznie wywozić ścieki z bezodpływowego zbiornika ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne ;
- 4) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg docelowo do kolektorów deszczowych, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w powiązaniu z siecią istniejącą usytuowaną na terenie działki oznaczonej symbolem MN.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w powiązaniu z siecią istniejącą usytuowaną w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej powiatowej KD;

7. W zakresie telekomunikacji ustala się: Dopuszcza się budowę urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

8. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 8 %.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo

§ 10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/93/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 4 października 2011 r.
Zalacznik1.pdf

zal.1.do X.93.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/93/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 4 października 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 2 do X.93.2011

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/93/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 4 października 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały.X.93.2011