

UCHWAŁA NR XI/117/2011
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 28 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej dla części działki nr ewidencyjny 282, ark. 3, w miejscowości Lednogóra, gmina Łubowo.**

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla części działki nr ewidencyjny 282, ark. 3, w miejscowości Lednogóra, gmina Łubowo.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,8ha, którego granice naniesiono na rysunku, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 1:1000, 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 1:1000.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach 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 1:1000 pt.: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla części działki nr ewidencyjny 282, ark. 3, w miejscowości Lednogóra, gmina Łubowo", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze, jednostce planu - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym i odpowiednią kolorystyką,
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia 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 terenu drogi gminnej lub wewnętrznej. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć tej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5m; balkony, galerie, loggie, wykusze – 1,3m,
- 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) 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 KDD - stanowiącego gminną dojazdową drogę publiczną,
- 2) oznaczenie stycznego do planu terenu wód powierzchniowych WS — stanowiącego rów melioracyjny odwadniający,
- 3) linie podziału wewnętrznego.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi typu poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp. mieszczące się w budynku mieszkalnym, zajmujące maksymalnie 30% powierzchni użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; zabudowa uzupełniająca funkcję podstawową, w tym: budynki gospodarczo – garażowe, urządzenia infrastruktury technicznej, tablice informacyjne,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w ust.1 pkt 1 i 2.

2. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren stanowiący poszerzenie stycznego do granic opracowania, gospodarstwa rolnego,

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, tablice informacyjne,

3) zakazuje się lokalizacji obiektów innych niż wymienione w ust.1 pkt 1 i 2.

3. Ustala się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni niskiej i wysokiej, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna oraz obiekty małej architektury, określone w prawie budowlanym.

3) zakaz sytuowania obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt. 2.

4. Ustala się teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDW:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej wewnętrznej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

§ 5. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN - zakazuje się lokalizowania wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni reklamowej powyżej 1m².

3. Stosowanie ogrodzeń ażurowych, wzbogaconych zielenią.

4. Kształtowanie zabudowy, małej architektury oraz nawierzchni stosować w nawiązaniu o 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,

2) zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy określonych w § 9,

3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych zniekształcających powierzchnię terenu i zakłócających naturalny układ cieków,

4) nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, przez niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków,

5) nakazuje się zebranie warstwy gleby z wykopu, składowania jej na etapie budowy i następnie wykorzystania jej na terenach czynnych biologicznie.

6) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu lub istniejących cieków wodnych,

7) 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,

8) 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,

9) 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,

10) 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,

11) wskazuje się, iż tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny oznaczone na rysunku planu

symbolem RM zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych,

- 12) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej,
- 13) wszelkie oddziaływania związane z dopuszczoną działalnością usługową, o której mowa w § 4, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny
- 14) sposób posadowienia i podpiwniczenia budynku winien uwzględniać istniejące warunki gruntowo - wodne.

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

1. Obszar objęty niniejszym planem w miejscowości Lednogóra, położony jest w sąsiedztwie terenu objętego ochroną i wpisanego do rejestru zabytków ochrony krajobrazu kulturowego otoczenia zabytku – wyspy Ostrów Lednicki (nr rej. decyzji: 18/Wlkp/C z 10.11.2006r.), w związku z tym, nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pod względem wielkości i formy ma nawiązywać do otaczającej tradycyjnej zabudowy miejscowości wg zapisu § 9.

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

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych; inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich niewystępowanie w obszarze niniejszego planu.

§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się:

- 1) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki,
- 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo – garażowych – 60,0m².
- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki,
- 4) Maksymalna wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, nie wyżej niż 9,0m do kalenicy dachu; mierzonych od poziomu terenu przy wejściu do tego obiektu,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych – 1 kondygnacja z dachem płaskim, nie wyżej niż 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu,
- 5) Zabudowę realizować w formie zabudowy wolnostojącej; dopuszcza się zblokowanie budynków mieszkalnych z budynkami gospodarczo – garażowymi,
- 6) Budynki mieszkalne realizować z dachami dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci dachowej od 30 o - 45o, kryte dachówką karpiówką,
- 7) Zabudowę realizować zgodnie z ustaleniami linii zabudowy, przyjętymi na rysunku planu, w odległości:
 - a) minimum 8,0m od linii rozgraniczającej drogi KDD (poza obszarem opracowania), przy zachowaniu przepisów odrębnych dla istniejącego na obszarze objętym niniejszym planem, uzbrojenia technicznego,
 - b) minimum 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KDW.

2. Na terenie oznaczonym symbolem RM ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 2) możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85%, obszaru jednostki w granicach planu.

3. Na terenie oznaczonym symbolem Z ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §13 ust.9 pkt 2,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni terenu Z; ustalenie to, nie obowiązuje w przypadku zaistnienia sytuacji określonej w §13 ust.9 pkt 2,
- 3) teren Z, stanowi powierzchnię biologicznie czynną dla działki wydzielonej stycznie z jednostki MN.

§ 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. Pokazane graficznie na rysunku planu podziały geodezyjne, mają charakter orientacyjny.
2. Zasady podziału obszaru na działki budowlane:
 - 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - b) dla działki skrajnej, stycznej do terenu ozn. na rys. planu symbolem Z wg zapisu § 9 ust.3 pkt.3 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 750m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 25,0m,
 - d) dla działki skrajnej, stycznej do terenu ozn. na rys. planu symbolem Z wg § 9 ust.3 pkt.3 - minimalna szerokość frontu działki – 15,0m
 - e) podział działki może nastąpić przy zachowaniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,
 - 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem Z – nie podlega podziałom.
 - 3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM – nie podlega podziałom.

3. Plan nie uruchamia procedury podziału i scalania gruntu.

§ 12. W zakresie występowania, na obszarze objętym planem, szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1. Zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem Z.
2. Na terenach Z, nakazuje się stosowanie ażurowych wygradzeń; należy stosować jednolite rozwiązania pod względem wysokości, kolorystyki oraz rodzaju materiału.

§ 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, gminna dojazdowa droga publiczna, oznaczona informacyjnie na rysunku planu symbolem KDD (poza obszarem opracowania),
 - b) dla drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0m
 - 2) ustala się parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce postojowe na usługę zlokalizowaną na terenie MN,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z istniejącego w obszarze planu wodociągu, poprzez projektowane przyłącza wodociągowe, na warunkach podanych przez dysponenta sieci i wg ustaleń przepisów odrębnych.
- 2) lokalizacja sieci wodociągowej wg ustaleń ust.9,
- 3) dopuszcza się możliwość wymiany, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) do czasu pobudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 2) ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- 3) lokalizacja kolektora sanitarnego wg ustaleń ust. 9,
- 4) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) zagospodarowanie wód w granicach własnej działki, wg ustaleń określonych w § 6 pkt. 7,
- 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) zaopatrzenie terenu poprzez podłączenie do istniejącego, poza obszarem planu, gazociągu przebiegającego na terenie wsi,
- 2) lokalizacja projektowanej sieci gazowej wg ustaleń ust.9.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) pobór energii elektrycznej z istniejącego systemu energetycznego na warunkach określonych przez jej dysponenta,
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń energetycznych, w tym słupowych stacji transformatorowych, w granicach frontowych działek lub obszarze planu, w wypadku zaistnienia uzasadnionej takiej potrzeby, wydzielając min pow. działki dla urządzeń energetycznych tj. 50m²; parametr wielkości działki nie dotyczy lokalizacji stacji słupowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych kotłowni zlokalizowanych w budynku mieszkalnym lub gospodarczym, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 pkt. 9.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejącej sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się budowę uzupełniającej sieci telekomunikacyjnej,
- 3) dopuszcza się budowę innych systemów telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Umiejscowienie infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej – w pasach drogowych: KDD (poza obszarem opracowania planu) oraz KDW,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej poza terenami pasów drogowych pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość zagospodarowania danego terenu według zasad i warunków ustalonych w niniejszym planie oraz wynikających z przepisów odrębnych.

§ 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 MN oraz 0% dla pozostałych terenów, 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 XI/117/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 28 listopada 2011 r.
Zalacznik1.jpg

zal. 1 do XI.117.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/117/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 28 listopada 2011 r.
Zalacznik2.doc

zal.2.do.XI.117.2011

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/117/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 28 listopada 2011 r.
Zalacznik3.doc

zal.3.do.XI.117.2011