

UCHWAŁA NR XI/116/2011 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 28 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla części działki nr ewid. 208 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 uchwałą Rady Gminy Łubowo nr XXXVIII/444/2010 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla części działki nr ewid. 208 w Łubowie, 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 Nr X/56/11 z dnia 12 lipca 2011r. 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) 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;
- 7) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy 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. Żadna z części budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren o więcej niż: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria - 1,5 m; taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – o więcej niż odległość wynikająca z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;

- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 12) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu lokalnej informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 13) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 14) 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, komunikacji (drogi), teletechniki itp.;
- 15) gabarycie pionowym budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach odrębnych;
- 16) 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.;
- 17) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. Podstawowe połacie dachowe mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
- 18) 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.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego KDW:
 - a) podstawowe: teren drogi dojazdowej wewnętrznej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego E:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz stosowanie stromych dachów;
- 2) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów tymczasowych użytkowanych w trakcie budowy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy 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, że tereny 1MN, 2MN w zakresie ochrony przed hałasem zaliczają się do kategorii terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wznoszenia nowych budynków mieszkalnych na terenach 1MN, 2MN pozostających w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania drogi krajowej KD-5 w zakresie emisji hałasu wywołanego ruchem drogowym, pod warunkiem zastosowania środków technicznych, takich jak ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej, ciche nawierzchnie itp., zmniejszające poziom hałasu komunikacyjnego na terenach podlegających ochronie akustycznej do poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych oraz zastosowania zabezpieczeń przed hałasem w projektowanych budynkach, takich jak przegrody budowlane i okna o podwyższonej izolacyjności;
- 4) zakaz przekształceń powierzchni ziemi zmieniających naturalną rzeźbę terenu;
- 5) gromadzenie mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu i zagospodarowanie ich w obrębie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń w przypadku mogących występować miejscowo utrudnionych warunków gruntowo-wodnych przy posadowieniu i podpiwniczaniu obiektów budowlanych;
- 7) zakaz odprowadzania do gruntu wód zużytych na cele bytowe lub gospodarcze;
- 8) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z połąci dachowych traktowane jako czyste, mogą być odprowadzane w obrębie każdej działki bez naruszania interesów osób trzecich do gruntu bez podczyszczenia;
- 9) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu drogi dojazdowej wewnętrznej KDW do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub do otwartych rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) gromadzenie odpadów w granicach posesji w sposób selektywny i przekazywanie do odzysku lub unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 11) wytwarzanie energii dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak gaz, oleje opałowe lub alternatywne źródła energii. Zakazuje się stosowania węgla w projektowanych budynkach;
- 12) przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno-prawnego.

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

- 1) 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;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak 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 stosowania reklam wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi krajowej KD-5. Wysokość reklamy nie może przekraczać 2,5 m;
- 3) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 4) ogrodzenia frontowe wyłącznie ażurowe z dopuszczeniem pełnych ogrodzeń frontowych od strony drogi krajowej KD-5. Zakaz stosowania ogrodzeń frontowych wykonanych z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 25 m od krawędzi drogi krajowej KD-5 tj. 15 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi krajowej KD-5 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową wewnętrzną KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN, 2MN nie może być większy niż 0,30;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej 10 m z dopuszczeniem podpiwniczenia. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne,
 - b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30o – 45o. Najdłuższe kalenice dachów ustawione równoległe do osi drogi krajowej KD-5, z dopuszczeniem kalenic prostopadłych w częściach budynków. Dopuszcza się facjaty i okna dachowe, przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych,
 - c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brązowy, ceglany do ciemnoczerwonego przy czym należy unikać jaskrawych odcieni tych barw;
- 5) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków gospodarczych lub garaży:
 - a) dopuszczenie usytuowania budynków gospodarczych lub garaży przy granicach działek prostopadłych do drogi KDW, nie będących granicami z drogą lub budynków gospodarczych wolnostojących. Dopuszczenie do budowania budynku gospodarczego lub garażu do budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie zlokalizowania dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
 - c) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie może przekraczać 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
 - d) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, a w przypadku usytuowania przy granicy działki – płaski jednospadowy.

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

§ 11. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie podziałów terenów 1MN i 2MN przy założeniu dostępu każdej działki do drogi KDW, przy czym zaznaczony na rysunku planu podział na działki ma charakter orientacyjny;
- 2) minimalna powierzchnia jednej działki budowlanej - 1000 m², minimalna szerokość frontu – 27 m;
- 3) dopuszczenie wydzielania mniejszych działek niż wynikające ze spełnienia zasad podanych w pkt. 2 dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w obrębie terenu 1MN zakaz zabudowy w pasie po obu stronach istniejącego kanału sanitarnego ks 200, o szerokości 1m od osi kanału - w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

1. Komunikacja

- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi projektowana droga dojazdowa wewnętrzna KDW o szerokości 8 m – 9 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, posiadająca połączenie z drogą krajową KD-5, istniejącą poza obszarem objętym planem,
- b) zjazd z drogi krajowej KD-5 na drogę KDW należy przebudować do parametrów zjazdu publicznego staraniem i na koszt właściciela działki nr ewid 208, na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej,
- c) przy realizacji drogi KDW należy uwzględnić istniejące kanały sanitarne ks 200 i ks 150,
- d) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki. W przypadku umieszczenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym należy zabezpieczyć 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub osób korzystających z tych lokali oraz w razie potrzeby urządzić miejsce przeładunku na terenie własnym.

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.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenia ścieków bytowych do oczyszczalni komunalnej. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działkach, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożenie ścieków do oczyszczalni;
- 2) po obu stronach istniejącego kanału sanitarnego ks 200 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu 1MN, zgodnie z § 12.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

- 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) stację transformatorową zlokalizować na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem E. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej na inne miejsce, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi 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.

5. 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.

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

7. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i 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:

- dla terenów 1MN, 2MN - 8 %,
- dla terenu KDW - 0 %.

§ 16. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami stanowiącymi integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 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 XI/116/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 28 listopada 2011 r.
Zalacznik1.odg

zal. 1 do XI.116.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/116/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 28 listopada 2011 r.
Zalacznik2.doc

zal.2 do XI.116.2011

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/116/2011
Rady Gminy Łubowo
z dnia 28 listopada 2011 r.
Zalacznik3.doc

zal.3 do XI.116.2011