

**UCHWAŁA NR XIII/150/2012
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 27 lutego 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej
letniskowej w Imielnie, działka nr ewid. 172**

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 VII/56/2011 z dnia 19. maja 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej letniskowej, działka nr ewid. 172, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń 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. października 2007 r., Nr XXXIV/401/2010 z dnia 29. 04. 2010 r. oraz Nr IX/82/2011 z dnia 16 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 Rady Gminy Łubowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Łubowo 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 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) 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 pieszkie, miejsca postojowe) itp.;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) 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);

- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nie mniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy dojeżdżających 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. 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 – od strony dróg o więcej niż odległość wynikająca z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni a od strony lasu o więcej niż 4,5 m;
- 11) 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;
- 12) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne. Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu itp.;
- 13) reklamie - należy przez to rozumieć 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;
- 14) tablicach informacyjnych- należy przez to rozumieć elementy systemu informacji w tym: tablice, napisy i znaki związane z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym, turystyką i rekreacją, napisy i znaki informujące o nazwie ulicy, numerze domu;
- 15) szyldach- należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 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 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;
- 18) dachu stromym, dachu płaskim – jako dach stromy należy traktować dach o nachyleniu połaci 18° lub większym albo o nachyleniu połaci w ściśle określonym przedziale - powyżej 18° a jako dach płaski dach o nachyleniu połaci mniejszym niż 18°.

§ 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 terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem ML:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej – na każdej działce jeden budynek mieszkalno-letniskowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalno-letniskowe lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:

- a) podstawowe: tereny dróg dojazdowych wewnętrznych,
- 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 mieszkalno-letniskowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – budynki parterowe ze stromymi dachami;
- 2) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową. Zaleca się stosowanie rodzimych gatunków roślin, dostosowanych do miejscowego siedliska przyrodniczego;
- 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) 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) nakaz gromadzenia w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania i zagospodarowania ich w obrębie działek lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby gminne;
- 3) do czasu skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV nakaz lokalizowania zabudowy w sposób zapewniający zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i segregowania odpadów w miejscach ich powstawania w pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) uwzględnienie w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej i wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia obowiązuje nakaz udrożnienia sieci drenarskiej i doprowadzenia do właściwego stanu.

§ 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;
- 2) nakaz objęcia szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 3) nakaz realizowania ażurowych ogrodzeń z dopuszczeniem żywopłotów.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 6 m od terenu drogi 2KDW tj. 10 m od linii rozgraniczającej istniejącą poza obszarem objętym planem drogę gminną KD - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową wewnętrzną 1KDW - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 10 m od krawędzi lasu - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie ML powinna wynosić od 0,10 do 0,30;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie ML – 60%;
 - 4) parametry projektowanych budynków mieszkalno-letniskowych:
 - 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 30° – 45° . Najdłuższe kalenice dachów ustawione równolegle do osi dróg 1KDW, 2KDW. Dopuszcza się krótsze kalenice prostopadłe do najdłuższej kalenicy w częściach budynków, facjaty i okna dachowe z daszkami 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 1KDW, nie będących granicami z drogą lub jako wolnostojących. Dopuszczenie dobudowania budynku gospodarczego lub garażu do budynku mieszkalno-letniskowego,
 - b) dopuszczenie zlokalizowania dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalno-letniskowego,
 - c) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie może przekraczać 3,2 m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - d) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, a w przypadku usytuowania przy granicy działki lub dobudowania do budynku mieszkalno - letniskowego – jednospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 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) orientacyjny podział na działki budowlane przedstawiony na rysunku planu uwzględnia konieczność uniknięcia sytuacji, w której wydzielona działka znalazłaby się w obrębie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w sposób uniemożliwiający jej zabudowanie;
- 2) dopuszczenie innego podziału pod warunkiem uzyskania minimalnej wielkości działek w wymiarze 1100 m²;
- 3) dopuszczenie wydzielenia działek nie spełniających wymogu zapisanego 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 oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w odniesieniu do istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV:
 - a) przewiduje się docelowo skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV. Do czasu skablowania tej linii obowiązuje nakaz określony w § 6 pkt. 3.
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 7,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w każdą stronę,

- c) uwzględnienie w trakcie robót budowlanych pasów terenu, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w których nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz zapewnienia całodobowego dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych.
- 2) nakaz przeprowadzenia rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków na terenach budzących obawy, co do występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej - w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Komunikacja

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi projektowana droga dojazdowa wewnętrzna 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu, posiadająca połączenie z drogą gminną KD - poza obszarem objętym planem. Droga gminna KD posiada połączenie z drogą powiatową Nr 2199P;
- 2) dla projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej 1KDW ustala się pas drogowy o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, w obrębie którego należy wydzielić jezdnię o szerokości minimum 5,5 m i chodnik od strony terenu ML;
- 3) teren 2KDW stanowi pas terenu o szerokości 3m jako poszerzenie istniejącej drogi gminnej KD, który po dołączeniu do tej drogi (działka nr ewid. 167) wymaga opracowania kompleksowego projektu drogowego;
- 4) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki przy czym do wymaganej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu. W przypadku umieszczenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalno-lotniskowym należy zabezpieczyć 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub osób korzystających oraz 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 przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszczenie innego równorzędnego rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, 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.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się 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.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zrealizowanie uzupełniającej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowej na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem E. Dopuszczenie wykorzystania dotychczasowych stacji transformatorowych, położonych poza obszarem objętym planem;
- 2) przewiduje się docelowo skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV. Do czasu skablowania tej linii obowiązuje nakaz określony w § 6 pkt. 3;
- 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 kablowej sieci telekomunikacyjnej. Budowa węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych powinna się odbywać w liniach rozgraniczających drogi lub wewnątrz terenu ze swobodnym dostępem do drogi.

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 i odrębnych.

§ 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. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

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

§ 16. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym Nr 1 - rysunek planu, załącznikiem nr 2 i nr 3, stanowiącymi integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 17. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/150/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/150/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/150/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik3.pdf