

**UCHWAŁA NR XIII/149/2012
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 27 lutego 2012 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXXI/191/97 Rady Gminy Łubowo z dnia 14.11.1997r. w sprawie
sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych
w rejonie centrum i drogi krajowej nr 5 w obrębie działki nr ewid. 137 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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230) 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159) uchwala się, co następuje :

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmiany uchwały nr XXXI/191/97 Rady Gminy Łubowo z dnia 14.11.1997r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w rejonie centrum i drogi krajowej nr 5 w obrębie działki nr ewid. 137 w Łubowie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy Łubowo z dnia 9 lipca 2002 r. zmieniona uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr X/101/2007 z dnia 19 października 2007 r. oraz zmieniona uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXIV/401/2010 z dnia 29.04.2010 r.), zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy obejmuje działkę nr ewid. 137, w Łubowie gm. Łubowo. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmiany uchwały nr XXXI/191/97 Rady Gminy Łubowo z dnia 14.11.1997r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w rejonie centrum i drogi krajowej nr 5 w obrębie działki nr ewid. 137 w Łubowie" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łubowo, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu przy czym dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

- innych elementów takich jak: przedsionki, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice: do 1,0 m,
 - linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami
- 2) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, z wyłączeniem: schodów, ramp, tarasów i powierzchni utwardzonych;
 - 3) **szyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
 - 4) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.
 - 7) **usługach hotelarskich** – rozumie się przez to krótkotrwale, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy usługowej - usług hotelarskich wraz z usługami towarzyszącymi w tym dyskoteka, oznaczony symbolem **Uh** ;
- 2) teren komunikacji - droga publiczna główna, oznaczony symbolem: **KD-G** .

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych,
 - b) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - c) ogrodzeń o przesłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych od strony dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1.5m,
 - c) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 b).

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu, a także zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi, w szczególności żużlem,
 - d) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
 - e) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Łubowo i przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - i) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku jej braku odprowadzenie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - k) nakaz stosowania w miejscach koniecznych i niezbędnych utwardzeń terenu, w miarę możliwości, materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych,
 - l) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych lub niekorzystnego oddziaływania na stateczność gruntów.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, iż teren oznaczony symbolem Uh w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje się do terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu Uh :

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem par. 12 pkt 2,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%,
- d) wysokość budynku usługowego – do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj. do 17,5 m,
- e) wysokość wolno stojącego budynku garażowego i budynku gospodarczego – jedna kondygnacja naziemna, nie wyżej niż 6,0 m,
- f) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 18° lub dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 45° dla wszystkich budynków,

g) w przypadku podziałów działek:

- powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

h) zakaz lokalizacji stacji paliw,

i) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5),

j) dostęp do terenu z drogi publicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1);

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację wolno stojącego budynku garażowego,
- b) lokalizację wolno stojącego budynku gospodarczego,
- c) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6,0m,
- d) realizację parków, skwerów, zieleńców,
- e) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych dla zabezpieczenia potrzeb parkingowych dla funkcji podstawowej,
- f) realizację kondygnacji podziemnych z zastrzeżeniem § 5, ust. 1 pkt 2),
- g) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu **KD-G** ustala się sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z pomieszczeniem przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 5, który wynosi 130m od zewnętrznej krawędzi jezdni, konieczność zastosowania staraniem inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym tj. hałas i drgania do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenu Uh z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 5;
- 2) klasyfikacja dróg:
 - **KD-G** – droga publiczna główna;
- 3) szerokość drogi **KD-G** w liniach rozgraniczających,
- 4) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - b) 25 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30m²;

- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 6) utrzymanie pełnej drożności istniejących urządzeń melioracyjnych: właściciel nieruchomości położonej na terenie zmeliorowanym zobowiązany jest, przed przystąpieniem do prac ziemnych w terenie należy zwrócić się do odpowiedniego organu w celu stwierdzenia czy na tym terenie znajdują się urządzenia melioracji szczegółowych – rurociągi i sieć drenarska, a w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich, do powiadomienia o tym fakcie właściwej spółki wodnej oraz ich naprawy;

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Dla terenu objętego planem ustala się 8 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/149/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/149/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/149/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik3.pdf