

UCHWAŁA NR XIII/152/2012
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 27 lutego 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 28/1, w gminie Łubowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 28/1, w gminie Łubowo zwany dalej "planem", stwierdzając zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy Łubowo z dnia 9 lipca 2002r. wraz ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Wierzyce, działka nr ewidencyjny 28/1, w gminie Łubowo”;
- b) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- c) załącznik Nr 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.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, który jest załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN** ;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/ZK** ;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D** ;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW** oraz **3KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,8 m od strony dróg;
- 3) nakaz lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 1m² na jednej działce;
- 5) dla terenu **MN/ZK** nakaz zadrzewienia 50% powierzchni działki.

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

- 1) nakaz zachowania na terenach **MN** oraz **MN/ZK** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania na terenie działki mas ziemnych pochodzących z prac ziemnych oraz wierzchnich warstw ziemi urodzajnej lub wywiezienie ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 3) nakaz dostosowania zabudowy do naturalnego nachylenia terenu z dopuszczeniem możliwości zmiany ukształtowania powierzchni ziemi w zakresie $\pm 0,5\text{m}$ w stosunku do istniejącego terenu.

§ 6. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN**, **2MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) w przypadku zastosowania tynków na elewacjach budynków, dopuszczenie zastosowania kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni żółtych, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i łym;

15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.

2. Dla terenu **MN/ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% działki musi podlegać ;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 9) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) w przypadku zastosowania tynków na elewacjach budynków, dopuszczenie zastosowania kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieniów, fioleto i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i łym;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.

§ 9. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki:

- a) na terenach **1MN, 2MN** - 1500m²,
- b) na terenach **MN/ZK** - 1500m²,

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej;

2) nakaz uwzględnienia lokalizacji terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych monitorowanego w systemie krajowym i regionalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) tereny drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KDW** , o szerokości 10 m,
- b) tereny drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **2KDW** , o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- c) tereny drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **3KDW** , o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- d) teren pod poszerzenie o 3,5 m drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D** ,
- e) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie dróg,
- f) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg, a w przypadku kanalizacji sanitarnej również w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu **1MN** z dróg wewnętrznych **2KDW** i **3KDW** oraz **1KDW** ,
- b) terenu **2MN** z drogi wewnętrznej **1KDW** ,
- c) terenu **MN/ZK** z drogi wewnętrznej **1KDW** ,

3) podłączenie do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

4) odprowadzanie ścieków komunalnych:

- a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- c) zakaz stosowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) na terenie MN/ZK dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z połąci dachowych oraz powierzchni szczelnych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów dla terenu oraz zapewnienia dróg pożarowych o utwardzonej powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

10) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

11) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

12) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

13) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;

14) nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i odbiór ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;

§ 13. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 8 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/152/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/152/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/152/2012
Rady Gminy Łubowo
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik3.pdf