

**UCHWAŁA NR XXX/247/2017
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 26 lipca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla działki nr ewid. 207/2 w Łubowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Łubowo nr XXVI/293/2013 z dnia 13 czerwca 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla działki nr ewid. 207/2 w Łubowie, Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla działki nr ewid. 207/2 w Łubowie zwany dalej planem, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXVIII/273/02 z dnia 09 lipca 2002 r. ze zmianami zawartymi w uchwałach Rady Gminy Łubowo: nr X/101/2007 z dnia 19 października 2007 r., nr XXXIV/401/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., nr IX/82/2011 z dnia 16 sierpnia 2011 r. oraz nr IV/20/2015 z dnia 12 lutego 2015 r.

2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

3. 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. Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek do przechowywania narzędzi i sprzętu lub budynek garażowy;
- 2) budynku usługowym - należy przez to rozumieć budynek związany z działalnością usługową;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia nie większy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia świetlikami dachowymi o innym nachyleniu;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia równy lub większy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia świetlikami dachowymi lub facjatami o innym nachyleniu;
- 5) 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, gazu, usuwania ścieków i odpadów, teletechniki, transportu (dojścia i dojazdy, miejsca postojowe) itp.;
- 6) nadbudowie - należy przez to rozumieć roboty budowlane, stanowiące rodzaj budowy, polegający na podwyższeniu budynku o jedną lub więcej kondygnacji, w zakresie nieprzekraczającym gabarytów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zagospodarowania terenu ustalonych w planie;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej drogę;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;

- 9) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 11) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące normy branżowe;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć drzewa oraz krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze, w którym dobór roślin będzie dokonany w sposób właściwy z punktu widzenia efektywności akustycznej.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Łubowo stan. 7 AZP 50-32/168, stan. 8 AZP 50-32/167.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
 - dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) dopuszczalne: usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RM:
 - a) podstawowe: teren zabudowy zagrodowej - na działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
 - jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - jednego do dwóch budynków gospodarczo-garażowych;
 - budynki inwentarskie,
 - budynki magazynowe;
 - b) dopuszczalne: usługi jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z możliwością zlokalizowania funkcji usługowej w wymiarze nie przekraczającym 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - jednego budynku gospodarczo-garażowego,

- budynki usługowe w tym warsztaty z dopuszczeniem funkcji magazynowej,
 - b) dopuszczalne: usługi handlu, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, oświaty, administracji, drobna wytwórczość, warsztaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami G:
- a) podstawowe: tereny infrastruktury gazowniczej związanej z przebiegiem istniejących gazociągów średniego ciśnienia dn 90PE i dn 125PE,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem E:
- a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:
- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem KX:
- a) podstawowe: tereny drogi pieszej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakazy:

- a) przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
 - 1,5 m przez takie części budynku jak: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria,
 - 3 m przez takie części budynku jak: taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- b) zakaz zabudowy na terenach 1G, 2G,
- c) sadzenia drzew i krzewów na terenach 1G, 2G z dopuszczeniem adaptowania lub wymiany istniejących drzew pod warunkiem zachowania odległości zgodnych z przepisami odrębnymi od gazociągów średniego ciśnienia dn90PE i dn125PE ,
- d) lokalizowania obiektów tymczasowych innych niż dopuszczone zgodnie z pkt 3 lit. e, f,

2) nakazy:

- a) zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zieleni obrzeży działek – pomiędzy drogami, a zabudową;
- b) wprowadzenia zieleni o charakterze dekoracyjnym w obręb terenów zagwarantowanych jako minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, skomponowanej przy zastosowaniu trawników, drzew i krzewów o zróżnicowanych gatunkach;

3) dopuszczenia:

- a) realizacji dojazdów do budynków, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych części budynków i budowli poza terenem zdefiniowanym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- b) lokalizowania na obszarach objętych planem obiektów małej architektury, przy czym w obrębie linii rozgraniczających dróg wymagana jest zgoda właściwego zarządcy drogi oraz zachowanie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) lokalizowania na obszarach objętych planem samodzielnych budowli takich jak: dojazdy, dojścia, stanowiska postojowe, budowle ziemne, konstrukcje oporowe, części budowlane urządzeń technicznych lub związane z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) realizowania elementów technicznych np. kominów wyższych nie więcej niż o 3 m od wysokości zabudowy określonych w §9,

- e) lokalizowania na terenach 1MN/U, 2MN/U obiektów tymczasowych takich jak pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne,
 - f) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
 - g) adaptowania istniejącej zabudowy przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - h) nadbudowy istniejących budynków o ile zostaną zachowane zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w §9 pkt 2 i pkt 5,
 - i) przebudowy i rozbudowy istniejących budynków o ile zostaną zachowane zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w §9 pkt 2, pkt 4 i pkt 5;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń oraz ich gabarytów i standardów jakościowych:
- a) zakaz realizowania pełnych ogrodzeń frontowych na terenie MN,
 - b) zakaz realizowania pełnych ogrodzeń frontowych w części przekraczającej 30% całej długości ogrodzenia frontowego na terenach RM, 1MN/U, 2MN/U,
 - c) zakaz wprowadzania ogrodzeń terenów 1G i 2G od strony drogi powiatowej Nr 2200P (nr ewid. 199) oraz ogrodzeń prostopadłych do drogi powiatowej Nr 2200P (nr ewid. 199),
 - d) dopuszczenie realizowania pełnych ogrodzeń terenów 1MN/U, 2MN/U na styku z terenami 1G, 2G,
 - e) w obrębie części ażurowej ogrodzeń frontowych część ażurowa powinna wynosić co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia,
 - f) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;

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

- 1) oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu polegające na wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzaniu pól elektromagnetycznych nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi - z dopuszczeniami zawartymi w tych przepisach;
- 2) zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną na terenach: RM, 1MN/U, 2MN/U nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się, iż zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem teren MN w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren RM zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej a tereny 1MN/U, 2MN/U zaliczają się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zakazy:
 - a) odprowadzania wód zużytych na cele bytowe lub gospodarcze do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - b) zmieniania w sposób trwały konfiguracji terenu,
- 5) nakazy:
 - a) gromadzenie mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu i zagospodarowanie ich w obrębie działki lub wywożenie poza obszar objęty planem bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniami zapisanymi w pkt 6, lit. a i b,
 - c) wstępnego podczyszczenia w separatorach wód opadowych i roztopowych o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach, odprowadzanych do wód powierzchniowych z terenów dróg oraz z nawierzchni utwardzonych w obrębie każdego terenu bez naruszania interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) gromadzenia odpadów w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi i z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - e) wykorzystywania dla celów grzewczych i technologicznych nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak olej opałowy, gaz a także stosowanie do celów grzewczych energii elektrycznej oraz energii z odnawialnych źródeł energii; w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych opalanych paliwami stałymi wskazane jest stosowanie wysokosprawnych kotłów,
 - f) uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu istniejącej sieci melioracji szczegółowej – rurociągi, sieć drenarska; wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia udrożnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu;
- 6) dopuszczenia dotyczące:
- a) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste i pochodzących z połaci dachowych, poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę do gruntu, do studni chłonnych lub do istniejących cieków w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, bez naruszania interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg objętych planem: 1KDW, 2KDW i KX do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub do otwartych rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę i kształtowanie krajobrazu realizować poprzez przestrzeganie zasad zawartych w §5 dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §6 dotyczących ochrony środowiska i przyrody a także poprzez respektowanie wyznaczonych w §9 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie obydwu obszarów objętych planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Łubowo stan. 7 AZP 50-32/168, stan. 8 AZP 50-32/167, która została wrysowana na rysunku planu;
- 2) na terenie wyznaczonej strefy dopuszcza się działalność inwestycyjna i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §6, pkt 7;
- 4) na obszarach objętych planem nie występują obiekty lub tereny zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających istniejącej poza obszarem objętym planem drogi wojewódzkiej Nr 194 (nr ewid. 219) na terenach MN i RM, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 15m od linii rozgraniczających teren drogi powiatowej Nr 2200P (nr ewid. 199) na terenach 1MN/U, 2MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 5 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW na terenach MN, RM, 1MN/U, 2MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach MN i RM:
 - a) maksymalny – 0,50,
 - b) minimalny – 0,05;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN/U, 2MN/U:
 - a) maksymalny – 0,70,

- b) minimalny – 0,10;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenie MN – 50%,
 - b) na terenie RM – 50%,
 - c) na terenach 1MN/U, 2MN/U – 40%,
 - d) na terenach 1G, 2G – 80%,
 - e) na terenie E – 30%;
- 5) gabaryty zabudowy, geometria dachów:
- a) budynki mieszkalne na terenach MN, RM, 1MN/U, 2MN/U: maksymalna wysokość - 10 m; liczba kondygnacji - dwie nadziemne z możliwością podpiwniczenia; dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem facjat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe na terenach MN, RM, 1MN/U, 2MN/U:
 - maksymalna wysokość - 6 m; liczba kondygnacji – jedna nadziemna; dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe;
 - opcjonalnie: maksymalna wysokość 4,5 m, liczba kondygnacji – maksymalnie jedna nadziemna; dachy płaskie, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich,
 - c) budynki usługowe w tym warsztaty na terenach 1MN/U, 2MN/U:
 - maksymalna wysokość 10 m, liczba kondygnacji - dwie nadziemne w tym jedna w poddaszu, możliwość podpiwniczenia; dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem facjat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe,
 - opcjonalnie: maksymalna wysokość – 8,5 m; liczba kondygnacji – maksymalnie dwie nadziemne, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich,
 - d) budynki inwentarskie i budynki magazynowe na terenie RM:
 - maksymalna wysokość 10 m niezależnie od liczby kondygnacji z możliwością podpiwniczenia; dachy strome dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem facjat i okien dachowych, kryte dachówką, materiałami imitującymi dachówkę lub innymi tradycyjnymi materiałami pokryciowymi,
 - opcjonalnie: maksymalna wysokość – 8,5 m; liczba kondygnacji – maksymalnie dwie nadziemne, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich,
 - e) dla budowli, maszyn, urządzeń technicznych i technologicznych, kominów, wież, masztów itp. ustala się w przypadku, gdy wysokość ww. projektowanych obiektów ma być równa lub większa niż 50 m, uzyskać każdorazowo uzgodnienie z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa;
- 6) minimalna powierzchnia jednej działki budowlanej:
- a) na terenie MN – 850 m²,
 - b) na terenie RM – 1350 m²,
 - c) na terenach 1MN/U, 2MN/U – 1100 m²,
 - d) dopuszczenie wydzielania mniejszych działek niż określone w lit. a-c dla urządzeń infrastruktury technicznej lub w przypadku konieczności regulacji własności pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami,

- e) dopuszczenie podziału terenów 1G, 2G w celu powiększenia działek na przyległych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami pod warunkiem zachowania zapisanego w planie przeznaczenia terenu i ustaleń odnoszących się do tych terenów zapisanych w §5 pkt 1, lit. b, lit c, oraz w pkt 4, lit. c, d; minimalna powierzchnia jednej działki: 200 m².

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) w obrębie obydwu obszarów objętych planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Łubowo stan. 7 AZP 50-32/168, stan. 8 AZP 50-32/167, zgodnie z zapisem zawartym w §7;
- 2) ochronę krajobrazu kulturowego należy realizować zgodnie z zapisem zawartym w §7 pkt 3,
- 3) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem innych terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów oraz pozostałych wymienionych obszarów, nie podejmuje się ustaleń tym zakresie.

§ 11. 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 w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy zgodnie z §5 pkt 1, lit. b;
- 2) w obrębie stref kontrolowanych związanych z przebiegiem istniejących gazociągów średniego ciśnienia dn 90PE i dn 125PE obowiązują zapisane w przepisach odrębnych zasady bezpieczeństwa a ponadto należy respektować ustalone w planie przepisy zawarte w §5, pkt 1, lit. b, c, pkt 4, lit. c, d oraz w §9, pkt 6, lit. e;
- 3) uwzględnienie w trakcie robót budowlanych przebiegu istniejącego kolektora sanitarnego k90 zaznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 4) nakaz zapewnienia dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejących gazociągów średniego ciśnienia dn 90PE i dn 125PE, oraz istniejącego kolektora sanitarnego k90;
- 5) przeprowadzenie 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;
- 6) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń w przypadku mogących występować miejscowo utrudnionych warunków gruntowo-wodnych przy posadowieniu i podpiwniczaniu obiektów.

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

1. W zakresie komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
 - a) droga wewnętrzna 1KDW powiązana z istniejącą poza obszarem objętym planem drogą wojewódzką Nr 194 (nr ewid. 219), obsługująca tereny MN i RM, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) droga wewnętrzna 2KDW powiązana z istniejącą poza obszarem objętym planem drogą powiatową Nr 2200P (nr ewid. 199), obsługująca tereny 1MN/U, 2MN/U i E, zgodnie z rysunkiem planu
 - c) droga piesza KX stanowiąca powiązanie z istniejącymi poza obszarem objętym planem terenami rolniczymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się następujące parametry projektowanych dróg:
 - a) droga dojazdowa wewnętrzna 1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6 m i 7 m, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie pasa drogowego jezdni o minimalnej szerokości 4,2 m, dopuszczenie realizacji chodników jako poszerzenie jezdni – w jednej płaszczyźnie,
 - b) droga dojazdowa wewnętrzna 2KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 9m, w obrębie pasa drogowego jezdni o minimalnej szerokości 5,0 m, obustronne chodniki,

- c) droga piesza KX - szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, dopuszczenie nawierzchni gruntowej;
- 3) nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych, w tym co najmniej:
- a) na terenach MN, RM, 1MN/U, 2MN/U:
- 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, przy czym miejsca w garażu wliczają się do wymaganej liczby stanowisk,
 - 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w usługach lub w ramach wbudowanych w budynki mieszkalne lokalach użytkowych;
- b) dodatkowo na terenach 1MN/U, 2MN/U – w przypadku realizowania wymienionych rodzajów funkcji:
- 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni pomieszczeń handlowych,
 - 1 stanowisko postojowe na 10 osób korzystających z usług oświaty lub usług sportu i rekreacji,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 12 m² powierzchni sali jadalnej pomieszczeń gastronomicznych,
 - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca hotelowe,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w sali konferencyjnej,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 120 m² pomieszczeń magazynowo-składowych,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 70 m² powierzchni użytkowej budynków usługowo-produkcyjnych,
 - 2 stanowiska postojowe na 1 stanowisko w myjni lub w warsztacie samochodowym;
- 4) w razie potrzeby zabezpieczenie miejsc postojowych dla samochodów dostawczych oraz wydzielenie miejsc przeładunku na terenie własnym w obrębie terenów RM, 1MN/U, 2MN/U.

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;
- 3) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających dróg;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni komunalnej w Łubowie;
- 2) sukcesywną realizację kanałów i sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków komunalnych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi; należy dążyć do całkowitego unieszkodliwiania ścieków na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych;

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) stację transformatorową zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E z dopuszczeniem zlokalizowania w razie potrzeby dodatkowych stacji transformatorowych na terenach 1MN/U, 2MN/U;
- 3) zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

5. W zakresie melioracji ustala się działania zgodnie z zapisem zawartym w § 6, pkt 5, lit. f

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) docelowe podłączenie obszaru objętego planem do projektowanej sieci gazowej;
- 2) projektowaną sieć gazową prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

- 3) przyłącza gazowe realizować do granicy działek gdzie umieszczone będą skrzynki gazowe z zaworem głównym, gazomierzem oraz inną wymaganą armaturą;
- 4) w stosunku do istniejących gazociągów średniego ciśnienia dn 90PE i dn 125PE respektowanie ustaleń zapisanych w §12, pkt 1, pkt 2 i pkt 4.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związanych z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia po uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej.

9. Inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- dla terenów MN - 10 %,
- dla terenu RM - 10 %,
- dla terenów 1MN/U, 2MN/U - 10 %,
- dla terenów 1G, 2G - 1 %,
- dla terenów 1KDW, 2KDW - 1 %,
- dla terenu KX - 1%,
- dla terenu E - 1 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXX/247/2017 z dnia 26.07.2017 roku
Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i
mieszkaniowo-usługowej dla działki nr ewid. 207/1 w Łubowie

ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ŁUBOWO

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla działki nr ewid. 207/1 w Łubowie
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późniejszymi zmianami),
Rada Gminy Łubowo **rozstrzyga** co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Łubowo z dnia 17.07.2017r. w sprawie
rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej dla działki nr
ewid. 207/1 w Łubowie wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania
na środowisko w dniach od **09.06.2017 r. do 29.06. 2017r.** oraz w okresie ich składania
wyznaczonym do dnia **13.07.2017 r.**, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXX/247/2017 z dnia 26.07.2017 roku
Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i
mieszkaniowo-usługowej dla działki nr ewid. 207/1 w Łubowie

ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ŁUBOWO

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla działki
nr ewid. 207/1 w Łubowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko inwestycji z
zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad
ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446. z późniejszymi zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U.z 2013r Nr poz. 885 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Łubowo **rozstrzyga** co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Ustalenia planu miejscowego nie wywołują na obszarze planu zmian w zakresie realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do inwestycji , które należą do zadań własnych realizowanych z budżetu gminy

Przewodniczący Rady

Mirosław Nowak