

UCHWAŁA NR IV/31/2024

RADY GMINY ŁUBOWO

Z DNIA 8 LIPCA 2024 R.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 168 w obrębie Dziekanowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uchwały Nr LXII/465/2023 Rady Gminy Łubowo z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 168 obręb Dziekanowice, Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 168 obręb Dziekanowice, zwanej dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r.).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 168 obręb Dziekanowice" 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;
 - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem: **1RN**;
- 3) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów.

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - na terenach MNW, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,

- d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się: realizację kondygnacji podziemnych.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj. dla terenów oznaczonych symbolem MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,
- 2) dla nowych nasadzeń, wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę krajobrazu zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz ustaleniami §6.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania.

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi oraz audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego,
- 3) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach krajobrazu typu wiejskiego 6d, ochronę zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego;
- 3) uwzględnienie stref ochronnych w odległości 50,0 m i 150,0 m od cmentarza oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania 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) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci:

wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,

- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych.

§ 13. Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 15%.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 15.

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW:**

- 1) ustala się:

- a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,6,
 - f) wysokość:
 - budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,
 - g) geometrię połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
 - h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5-7,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RN**:
- 1) ustala się:
 - a) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania, istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz systemu melioracji,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 95% powierzchni terenu,
 - d) wysokość obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą: nie więcej niż 5,0 m,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą.
3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**:
- 1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni naturalnej,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 90% powierzchni terenu,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) ścieżek pieszych,
 - b) ścieżek rowerowych.
4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS:**
- 1) ustala się:
- a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - b) przepustów,
 - c) pomostów, mostków, kładek.
5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR:**
- 1) ustala się:
- a) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.