

1520

UCHWAŁA Nr XXIV/167/2009
Rady Gminy Lubichowo
z dnia 26 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 307, 308/1, 308/2 w Lubichowie w gminie Lubichowo

Na podstawie art. 20 ust 1 w związku z art. 15, art. 16 ust 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Lubichowo uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium, określonymi w uchwale XXVII/153/2000 Rady Gminy Lubichowo z dnia 30 czerwca 2000, w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo”
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowego dla obszaru działek nr 307, 308/1, 308/2 w Lubichowie w gminie Lubichowo
3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.
4. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) Ustalenia tekstowe
 - 2) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1
 - 3) Nie wniesiono w czasie ustawowym uwag do założeń planu miejscowego stanowiący załącznik nr 2
 - 4) Rozstrzygnięcie prognozy skutków finansowych do przyjętej uchwały stanowiący załącznik nr 3
 - 5) Wyrys ze studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo stanowiący załącznik graficzny nr 4

§ 2

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.)
2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:
 - 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
 - 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
 - 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywa-

cji

- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

§ 3

Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) MN/UR – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i rzemiosła usługowego
- 3) U - teren istniejącej i projektowanej zabudowy usług
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych
- 5) KX/ZI – tereny przejść pieszych zieleni izolacyjno-krajobrazowej

§ 4

- 1) Na rysunku planu następujące oznaczenia są graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Granice opracowania planu
 - 2) Linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi
 - 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony jeziora
 - 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy tylna
 - 7) Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego
 - 8) Linie podziału wewnętrznego-orientacyjne
 - 9) Kierunek kalenicy głównej
- 2) Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne

§ 5

Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustale niach niniejszego planu:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku jak schody, ganki, tarasy, balkony i wykusze
- 2) front budynku – elewacja budynku, usytuowana przodem do drogi dojazdowej
- 3) kalenica główna - najwyższa i najdłuższa kalenica dachu budynku
- 4) powierzchnia działki-według załącznika graficznego nr 1

§ 6

Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

1. Karta dla terenu 1MN

1. Oznaczenie
1 MN,
2. Przeznaczenie terenu
Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej
a) Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa, towarzysząca zabudowa gospodarcza
b) Funkcje wykluczone – usługowe, produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
• Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe
- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- zaleca się gromadzenie wód opadowych z obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- teren na granicy strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego
- kontynuacja form architektonicznych właściwych dla wiejskiej tradycji budowlanej, a także uwzględniających lokalne tradycje budowlane obszaru nawiązujące do stylu regionu Kociewia
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki
b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki
c) Charakter zabudowy
<u>Budynki mieszkalne:</u>
- Budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
- Szerokość elewacji frontowej do 20 m
- Dopuszcza się poszerzenie o garaż dobudowany o maksymalnie 3m
- Maksymalna wysokość zabudowy od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu od 6,5m do 8,5 m;
- dopuszcza się podpiwniczenie
<u>Budynki gospodarcze:</u>
- Budynki parterowe lub z poddaszem, szerokość elewacji frontowej do ok. 10m
- Maksymalna wysokość zabudowy od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 6,5 m;
• Forma i geometria dachu wariantowo:
- Dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 25° fragmentów budynku takich jak werandy, tarasy i garaże
- kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego jak na rysunku planu, dla budynku gospodarczego nie określa się
- dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
d) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- Wykończenie elewacji z naturalnych materiałów – drewno, tynk, cegła i kamień (wyłącznie wykończenie cokołów), malowanie elewacji w jasnych kolorach stonowanych
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, grafitowych lub brązowych
e) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem do wypełnień prefabrykowanych elementów betonowych i pełnych ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń drewnianych itp.
f) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
a) Projektowana powierzchnia działki według załącznika graficznego
b) Położenie projektowanych granic podziału nieruchomości wg zasady jak na rysunku planu, dopuszcza się korektę przebiegu przy zachowaniu wyżej podanych parametrów
c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
d) Dopuszcza się wydzielenie działki dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
a) teren położony w proponowanym Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami ogólnymi, • Ustalenia szczegółowe:
- lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
- Budowa sieci infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi określonymi w § 9
- Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa
15,00%
2. Karta dla terenu 2 MN/UR
1. Oznaczenie
2 MN/UR
2. Przeznaczenie terenu
Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i rzemiosła usługowego
a) Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa, usługi handlu, gastronomii i obsługi ludności, usługi rzemiosła z wyłączeniem zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
a) Funkcje wykluczone – produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
• Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- zaleca się gromadzenie wód opadowych z obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- teren w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego
- kontynuacja form architektonicznych właściwych dla wiejskiej tradycji budowlanej, a także uwzględniających lokalne tradycje budowlane obszaru nawiązujące do stylu regionu Kociewia
- projektowana zabudowa wymaga uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki
b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki
c) Charakter zabudowy
<u>Budynki mieszkalne:</u>
- Budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
- Szerokość elewacji frontowej do 20 m
- Dopuszcza się poszerzenie o garaż dobudowany o maksymalnie 3m
- Maksymalna wysokość zabudowy od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu od 6,5m do 8,5 m;
- dopuszcza się podpiwniczenie
- Budynki gospodarcze i usługowe:
- Budynki parterowe lub z poddaszem, szerokość elewacji frontowej do ok. 10m
- Maksymalna wysokość zabudowy od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 7,5 m;
• Forma i geometria dachu
• Dach dwuspadowy lub z kalenicami prostopadłymi do siebie o kącie nachylenia od 40° do 45°, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 25° fragmentów budynku takich jak werandy, tarasy i garaże
• kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego jak na rysunku planu, dla budynku gospodarczego i usługowego nie określa się
• dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
d) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- Wykończenie elewacji z naturalnych materiałów – drewno, tynk, cegła i kamień (wyłącznie wykończenie cokołów), malowanie elewacji w jasnych kolorach stonowanych
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, grafitowych lub brązowych oraz gontem drewnianym lub trzciną
e) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem do wypełnień prefabrykowanych elementów betonowych i pełnych ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń drewnianych itp.
f) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Projektowana powierzchnia działki według załącznika graficznego
b) Dopuszcza się wydzielanie działki dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
a) teren położony w proponowanym Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a) Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
• Ustalenia szczególne:
- lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej usług
- Budowa sieci infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi określonymi w § 9
- Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa
Nie występuje

3. Karta dla terenu 3U

1. Oznaczenie
3 U
2. Przeznaczenie terenu
Teren istniejącej i projektowanej zabudowy usług – opieki zdrowotnej
a) Funkcje dopuszczane – usługi opieki i zdrowia, usługi administracji
b) Funkcje wykluczone – mieszkaniowe, handlu, produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego
• Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- W przypadku lokalizacji parkingu terenowego o powyżej 10 miejscach postojowych należy wprowadzić zadrzewienie w stosunku 5 miejsc postojowych na 1 drzewo, lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- zaleca się gromadzenie wód opadowych z obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- teren w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego
- projektowana przebudowa rozbudowa i nadbudowa wymaga uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki
c) Charakter zabudowy:
- dopuszczona nadbudowa i rozbudowa budynku istniejącego wg następujących zasad:
- dopuszcza się rozbudowę budynku w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy
- dopuszcza się nadbudowę budynku o jedną kondygnację w formie poddasza użytkowego
- maksymalna wysokość zabudowy:
- w wypadku zastosowania dachu płaskiego od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekroczyć wysokości istniejącej ,
- w wypadku nadbudowy o poddasze od poziomu terenu do okapu dachu 8,5m
- maksymalna szerokość elewacji frontowej 20m
- Forma i geometria dachu
- Dopuszcza się dach płaski jak na budynku istniejącym, w wypadku nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się następującą geometrię:
- dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci 35° do 45° bez ściany kolankowej lub 20° do 30° przy zastosowaniu ściany kolankowej, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się kąt nachylenia dachu od 15° do 25° fragmentów budynku o wysokości 1 kondygnacji lub zadaszenie lukarn
d) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- Wykończenie elewacji z naturalnych materiałów – drewno, tynk, cegła i kamień (wyłącznie wykończenie cokołów),
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, grafitowych lub brązowych
- Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem do wypełnień prefabrykowanych elementów betonowych i pełnych ogrodzeń
e) Nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy działki z drogami – jak na rysunku planu

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
a) Minimalna powierzchnia działki – istniejąca, zakaz podziału wtórnego
b) Dopuszcza się wydzielenie działki dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
a) teren położony w proponowanym Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a) Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
• Ustalenia szczegółowe:
- Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsce postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej
- Budowa sieci infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi określonymi w § 9
- Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa
Nie występuje

4. Karta dla terenu 4U

1. Oznaczenie
4 U
2. Przeznaczenie terenu
Teren istniejącej i projektowanej zabudowy usług
a) Funkcje dopuszczone – usługi administracji i bezpieczeństwa, usługi kultury, usługi rekreacji, usługi wypoczynku, usługi oświaty, usługi opieki i zdrowia
b) Funkcje wykluczone – mieszkaniowe, produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
• Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- W przypadku lokalizacji parkingu terenowego o powyżej 10 miejscach postojowych należy wprowadzić zadrzewienie w stosunku 5 miejsc postojowych na 1 drzewo. lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- zaleca się gromadzenie wód opadowych z obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- teren w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego
- projektowana przebudowa rozbudowa i nadbudowa wymaga uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki - nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
c) Charakter zabudowy:
- dopuszczona nadbudowa i rozbudowa budynku istniejącego wg następujących zasad:
- dopuszcza się rozbudowę budynku w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy
- dopuszcza się nadbudowę budynku o jedną kondygnację w formie poddasza użytkowego,
- maksymalna wysokość zabudowy:
- w wypadku zastosowania dachu płaskiego od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekroczyć wysokości istniejącej, nie dotyczy istniejącej wieży remizy strażackiej
- w wypadku nadbudowy o poddasze od poziomu terenu do okapu dachu 8,5m
- maksymalna szerokość elewacji frontowej - istniejąca
- Forma i geometria dachu
- Dopuszcza się dach płaski jak na budynku istniejącym, w wypadku nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się następującą geometrię:
- dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci 35° do 45° bez ściany kolankowej lub 20° do 30° przy zastosowaniu ściany kolankowej, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się kąt nachylenia dachu od 15° do 25° fragmentów budynku o wysokości 1 kondygnacji lub zadaszenie lukarn

d) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- Wykończenie elewacji z naturalnych materiałów – drewno, tynk, cegła i kamień (wyłącznie wykończenie cokołów),
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, grafitowych lub brązowych
- Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem do wypełnień prefabrykowanych elementów betonowych i pełnych ogrodzeń
e) Nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy działki z drogami – jak na rysunku planu
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
a) Minimalna powierzchnia działki – istniejąca, zakaz podziału wtórnego
b) Dopuszcza się wydzielenie działki dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
b) teren położony w proponowanym Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
b) Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
• Ustalenia szczegółowe:
- Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsce postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej
- Budowa sieci infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi określonymi w § 9
- Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa
Nie występuje

5. Karta dla terenu 5KDW

1. Oznaczenie / powierzchnia
5 KDW, pow. według załącznika graficznego
2. Przeznaczenie terenu
Droga wewnętrzna
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego
Nie ustala się
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Zaleca się szpaler drzew
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Nie występują
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
Nie dotyczy
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m, dopuszcza się zwężenia do 4m na odcinku jak na rysunku planu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
a) teren położony w proponowanym Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- Projektowana droga wewnętrzna
- Droga dojazdowa do terenów 1MN, 2 MN/UR, 3U i 4U
- Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej
- Kolidujący słup linii napowietrznej
- Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa
Nie występuje

6. Karta dla terenu 6 KX/ZI

1. Oznaczenie
KX/ZI
2. Przeznaczenie terenu
- Zieleń izolacyjno-krajobrazowa oraz teren przejść pieszych - ogólnodostępnych
- Wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, utwardzonych miejsc postojowych i utwardzonych ciągów komunikacyjnych
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
a) projektowane zagospodarowanie terenu nie może degradować walorów krajobrazowych środowiska
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Nie występują
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a) Powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy,
b) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury – nie kubaturowych
c) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki - nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
a) Minimalna szerokość pasa terenu wzdłuż brzegu jeziora ok. 3m
b) Zakaz podziału wtórnego
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wyznacza się
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a) Zasady obsługi komunikacyjnej – projektowane przejście pieszce
b) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa
Nie występuje

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna
 - 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:
 - Istniejąca droga gminna
 - 2) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę gminną i projektowaną drogę wewnętrzną – dojazdowe.

- 3) Linie rozgraniczające ulice i ciągi piesze mogą podlegać uściśleniu i niewielkim korektom przebiegu na podstawie zatwierdzonych projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych ulic i ciągów pieszych, pod warunkiem sporządzenia ich z uwzględnieniem zasad określonych postanowieniami niniejszego planu.

- 4) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w § 6 niniejszej uchwały

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
3. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej
4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci po jej rozbudowie
7. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
8. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi
9. Melioracje i urządzenia wodne – projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać z biurze terenowego oddziału w Starogardzie Gdańskim

10. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajdują się w kartach terenu

§ 10

1. Zobowiązuje się Wójt Gminy do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Województwu Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z planem ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
- 2) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubichowo
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydania tych

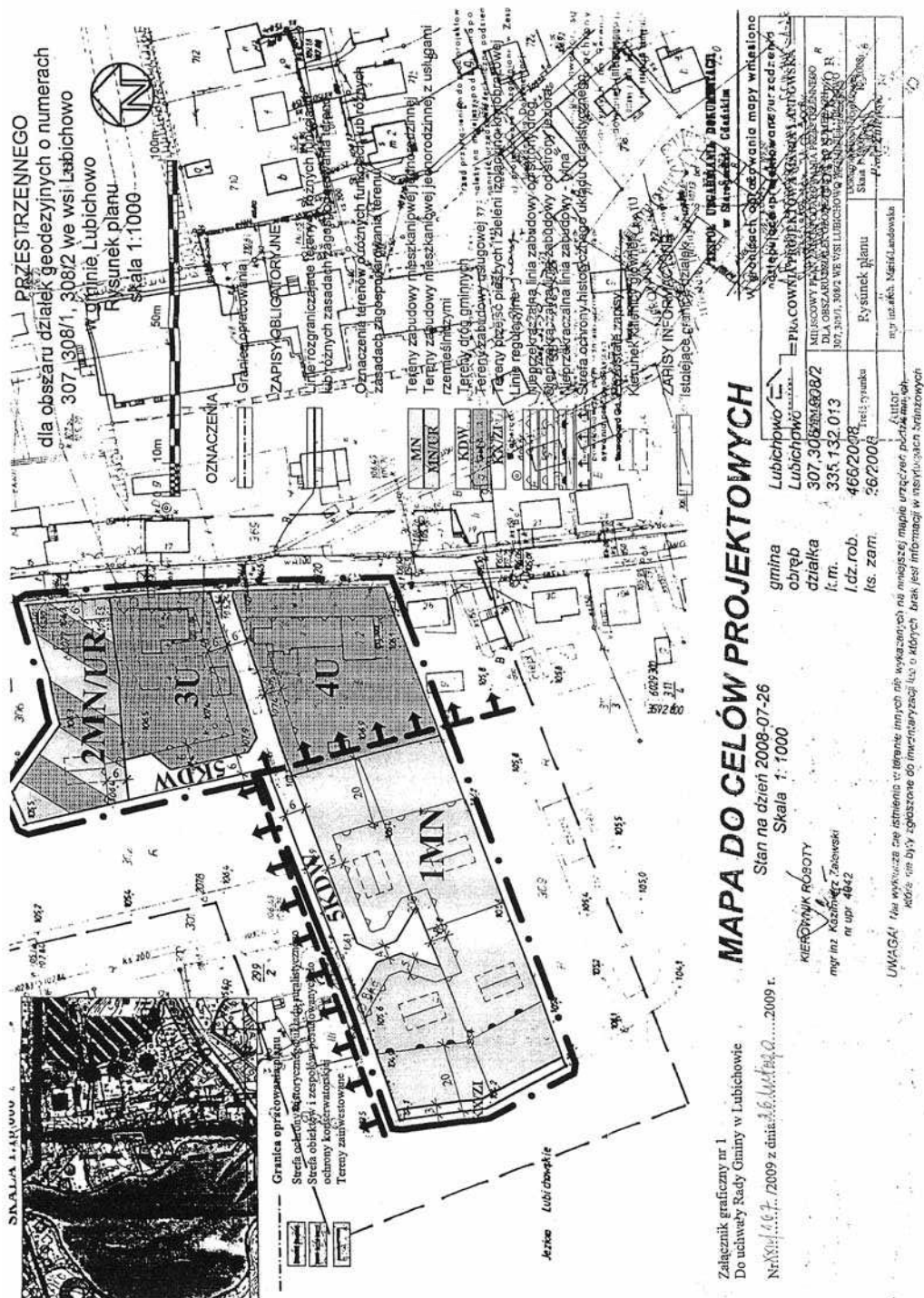
dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

§ 11

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 10 ust. 1 który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubichowo
Czesław Cichocki

Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr XXIV/167/2009
Rady Gminy Lubichowo
z dnia 26 lutego 2009 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/167/2009
Rady Gminy Lubichowo
z dnia 26 lutego 2009 r.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIV/167/2009
Rady Gminy Lubichowo
z dnia 26 lutego 2009 r.

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo,

polegającej na przeznaczeniu działek położonych w miejscowości Lubichowo oznaczone symbolem 1 MN 2 MN/UR i 3U pod budownictwo mieszkalne z usługami handlu oraz usługami opieki zdrowotnej.

W myśl postanowień zawartych w ust. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 z póź. zm.) projekt zmiany miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 01.01.2009 do 29.01.2009 i w terminie ustalonym do składania

wniosków, to jest do dnia 13 lutego 2009 r. żadnych uwag do włożonego projektu planu nie wniesiono.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 307, 308/1, 308/2 w Lubichowie, gm. Lubichowo.

Rozstrzygnięcie 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 póź. 148 ze zm.) Rada Gminy Lubichowo ustala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego nie ustala się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.
2. w sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych nie prognozuje się kosztów dróg publicznych oraz kosztów realizacji infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXIV/167/2009
Rady Gminy Lubichowo
z dnia 26 lutego 2009 r.



Załącznik graficzny nr. 4 do Uchwały
Rady Gminy Lubichowo Nr XXIV/167/2008
z dnia 26 lutego 2009 roku.
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo