



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 marca 2015 r.

Poz. 710

UCHWAŁA NR IV/19/2015 RADY GMINY LUBICHOWO

z dnia 28 stycznia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, działek nr 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/8 i 413/9, części obrębu Lubichowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz 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 2003r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Lubichowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, działek

nr 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/8 i 413/9, części obrębu Lubichowo

2. Plan o którym mowa w ust. 1 nie narusza ustaleń Studium, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lubichowo nr XXXIV/239/2009 z dnia 18 grudnia 2009r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo” i zmiany Studium zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lubichowo XXXII/211/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r.

3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznych do niniejszej uchwały nr 1 w skali 1:1000.

4. Integralną część uchwały stanowią :

- 1) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji - załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 3.

§ 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.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania :

- 1) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych;
- 4) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy (Dz. U. 41, poz. 412 ze zm.).

§ 3. Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 2) U – tereny zabudowy usługowej.

§ 4. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granice opracowania planu;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

§ 5. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 2) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy takich elementów budynku jak schody, ganki, tarasy, balkony i wykusze, nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 3) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wielocłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku pod warunkiem, że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;
- 4) Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.);

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód;

2. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i placów;

3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów;

4. Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;

5. Prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;

6. Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;

7. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;

8. Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;

9. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2012r., poz.81), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004r., Nr 168, poz.1765) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie dziko żyjących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2011r., Nr 237, poz.1419);

10. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

11. Obszar planu znajduje się w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego;

12. Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu, należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Estetyczne utrzymywanie elewacji frontowych od strony dróg publicznych;
- 2) Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych od strony terenów publicznych jako obiektów wolnostojących, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków wyłącznie dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji. o powierzchni nie większej niż 3m².

§ 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:

a) droga powiatowa nr 2721G

- 2) Włączenie do drogi powiatowej publicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

3. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowo do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci

4. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, z dachów i z terenów utwardzonych dróg i parkingów również poza teren inwestycji - zgodnie z przepisami szczególnymi

5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci rozdzielczej , dopuszcza się lokalizację małych przydomowych elektrowni wiatrowych;

7. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg, ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci

8. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

9. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi

10. Melioracje i urządzenia wodne

- 1) Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie ciekie z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- 2) Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
- 3) Projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać w zarządcą tych urządzeń.

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

§ 10. Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

1. Karta dla terenu 1 MN/U

1) Oznaczenie / powierzchnia;

a) 1 MN/U / pow. 0,38 ha;

2) Przeznaczenie terenu;

a) Funkcje podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, zieleń towarzysząca, itp., usługi w obiektach wolnostojących lub jako dobudowane i wbudowane w zabudowie mieszkaniowej,

c) Funkcje wykluczone usługi publiczne, opieki społecznej, oświaty, opieki zdrowotnej, itp, oraz przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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;

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) Ustalenia szczegółowe,

- Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, na granicy sąsiadującej z zabudowa mieszkaniowa i zagrodową zachować poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie,

- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno- porządkowych,

- Dopuszcza się lokalizację małych przydomowych elektrowni wiatrowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) Obszar znajduje się w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego – rozwiązania architektoniczne (bryła i wysokość budynku) powinna harmonizować z zabudową wsi Lubichowo ;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) Intensywność zabudowy;

- Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,75, minimalny wskaźnik 0,05,

- Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki.

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki;

c) Charakter zabudowy

- Budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe:

Budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

Szerokość elewacji frontowej do 20m,

Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,

Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu - do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m,

Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45°, bez ustalania kierunku kalenicy, dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów;

- Budynki usługowe (wolnostojące lub dobudowane):

Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie

Maksymalna wysokość zabudowy - od średniego naturalnego poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 9,0m,

Szerokość elewacji frontowej: do 30m,

Forma i geometria dachu – dla budynku wolnostojącego dowolna, dla budynku dobudowanego do budynku mieszkalnego jak budynku mieszkalnego

- Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne:

Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru budynków - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,

Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej,

dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów;

d) Wykończenie zewnętrzne,

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych - zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych,

- Ogrodzenia powinny być wykonane z materiałów naturalnych typu cegła, kamień, drewno, dopuszcza się z metalu, zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem przeseł z prefabrykowanych elementów betonowych;

e) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały,

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) Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni dla zabudowy mieszkaniowej 800m² i zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1000m²,

b) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu;

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

- Zgodnie z § 9 ust. 1,

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie prowadzonej działalności lub w sąsiedztwie terenu inwestycji na działce inwestora w ilości minimum 15 mp. na 1000m² powierzchni użytkowej usług (minimum 1 miejsce postojowe) oraz minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu,

- dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe na 1 obiekt usługowy w pobliżu budynku obsługiwanego,

c) Sieci infrastruktury technicznej,

- Zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §9,

d) 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 służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

2. Karta dla terenu 2U

1) Oznaczenie / powierzchnia;

a) 2U / pow. 1,17 ha;

2) Przeznaczenie terenu;

a) Funkcje podstawowe – usługowa (usługi komercyjne w tym handlu detalicznego, handlu hurtowego obsługi ludności, itp.) i usługowo-produkcyjna, rzemiosło produkcyjne i usługowe, (np. warsztaty samochodowe, ślusarskie, montaż gotowych podzespołów i inne o podobnym charakterze), towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty gospodarcze, garażowe itp.,

b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub wbudowana wyłącznie dla właściciela lub zarządcy, 1 mieszkanie dla obszaru odrębnej inwestycji,

c) Funkcje wykluczone – usługi publiczne, opieki społecznej, oświaty, opieki zdrowotnej, rekreacji, itp, oraz przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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;

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) Ustalenia szczegółowe,

- Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, na granicy sąsiadującej z zabudowa mieszkaniowa i zagrodową zachować poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej,

- Wymóg nasadzenia zwartego pasa zieleni krajobrazowo-izolacyjnej wzdłuż północnej oraz zachodniej granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu, zaleca się nasadzenie ciągłe lub kępowe

- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie,

- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno- porządkowych,
- Dopuszcza się lokalizację małych przydomowych elektrowni wiatrowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- a) Obszar znajduje się w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego – rozwiązania architektoniczne (bryła i wysokość budynku) nie powinny przesłaniać zabudowy wsi Lubichowo ani degradować otoczenia historycznego układu ruralistycznego;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

Zasady zgodne z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) Intensywność zabudowy;

- Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,9, minimalny wskaźnik 0,2,
- Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% (+3%) powierzchni działki lub terenu inwestycji.

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni inwestycji;

c) Charakter zabudowy

- Budynki mieszkalne:

Budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

Szerokość elewacji frontowej do 18m,

Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,

Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu - do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m,

Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 30°-45°, kierunku kalenicy nie ustala się, dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów;

- Budynki usługowe i usługowo-produkcyjne :

Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie,

Maksymalna wysokość zabudowy - od średniego naturalnego poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 10,0m,

Szerokości elewacji frontowej nie ustala się,

Forma i geometria dachu – dowolna, w wypadku zastosowania dachów skośnych w częściach usługowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w wyodrębnionych częściach biurowo-usługowych i mieszkaniowych,

Części biurowo-socjalne oraz ewentualne mieszkalne budynku powinny być lokalizowane w części frontowej oraz wyodrębnione z bryły części budynku o funkcji usługowej lub produkcyjnej jako elementy o ciekawych rozwiązaniach architektonicznych z dbałością o jego detal,

- Budynki pomocnicze (portiernie, stróżówki, itp.), gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty :

Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru budynków - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,

Forma i geometria dachu – dowolna;

d) Wykończenie zewnętrzne,

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych - zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych,
- Dla budynków usługowo-produkcyjnych, warsztatowych, hal itp. dopuszcza się wykonanie ścian i dachów z płyt warstwowych oraz pokrycie dachu z blachy i papy,
- Ogrodzenia powinny być wykonane z materiałów naturalnych typu cegła, kamień, drewno, dopuszcza się z metalu, zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;

e) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały, dopuszcza się lokalizację poza linią zabudowy budynków pomocniczych dla obiektów usługowych (portierni, stróżówek itp. o powierzchni do 35m²) maksymalnie po 1 obiekcie na działkę, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

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) Podział terenu istniejący, dopuszcza się scalenie istniejących działek i wtórny podział na działki o powierzchni minimum 2000m², zakaz wydzielenia działki budowlanej przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową,
- b) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu;

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

- Zgodnie z § 9 ust. 1,
- Włączenie do drogi powiatowej poprzez wewnętrzną komunikację (drogę serwisową) na terenie 2U po uzgodnieniu z zarządcą drogi

b) Lokalizacja miejsc postojowych:

- Dla funkcji usługowej na terenie prowadzonej działalności w ilości minimum 20 mp. na 1000m² powierzchni użytkowej usług (minimum 1 miejsce postojowe), dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe na 1 obiekt usługowy w pobliżu budynku obsługiwanego,
- dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu,

c) Sieci infrastruktury technicznej,

Zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §9,

d) 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 służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§ 11. Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Lubichowie oraz publikacji na stronie internetowej gminy,
- 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do przedmiotowego planu oraz otrzymywania z nich wypisów i wyrysów,
- 4) Wprowadzenia niniejszej uchwały do rejestru miejscowych planów,
- 5) Przekazania Staroście Starogardu Gdańskiego kopii uchwalonego miejscowego planu.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Cichocki

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

SKALA 1:1000

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Starosta Starogardzki

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18'), układ odn.: Kronsztadt 60

Nazwa materiału zasobu

Mapa inf. GG-II. 6642.210.2014

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Data wykonania kopii

2014.03.27

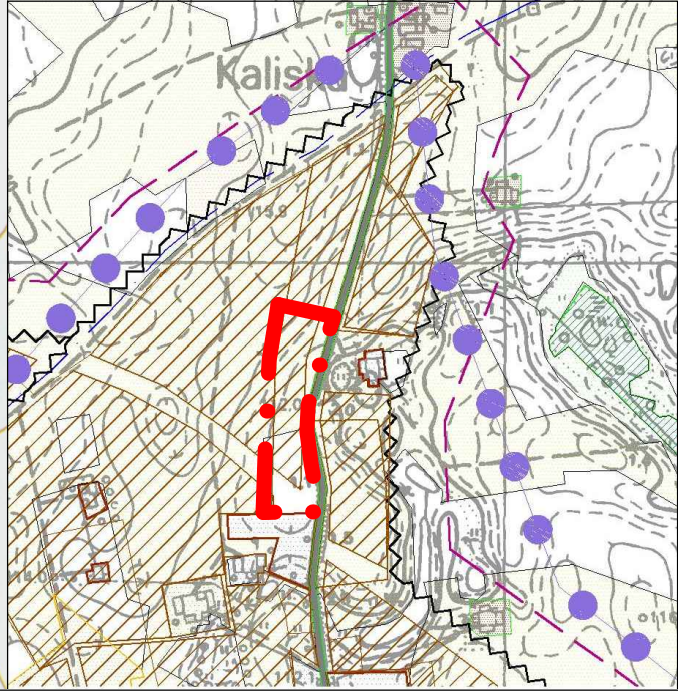
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Adam Piętkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu gminy Lubichowo, działek nr 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/8 i 413/9, części obrębu Lubichowo

Rysunek planu skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

OBSZARY ZABUDOWANE, ELEMENTY UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI:

- Głębki IV klasy
- Pozostałe grunty rolne
- Tereny zabudowy istniejącej
- Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej

Układ komunikacyjny

- Drogi powiatowe

WALORY KRAJOBRAZU I ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

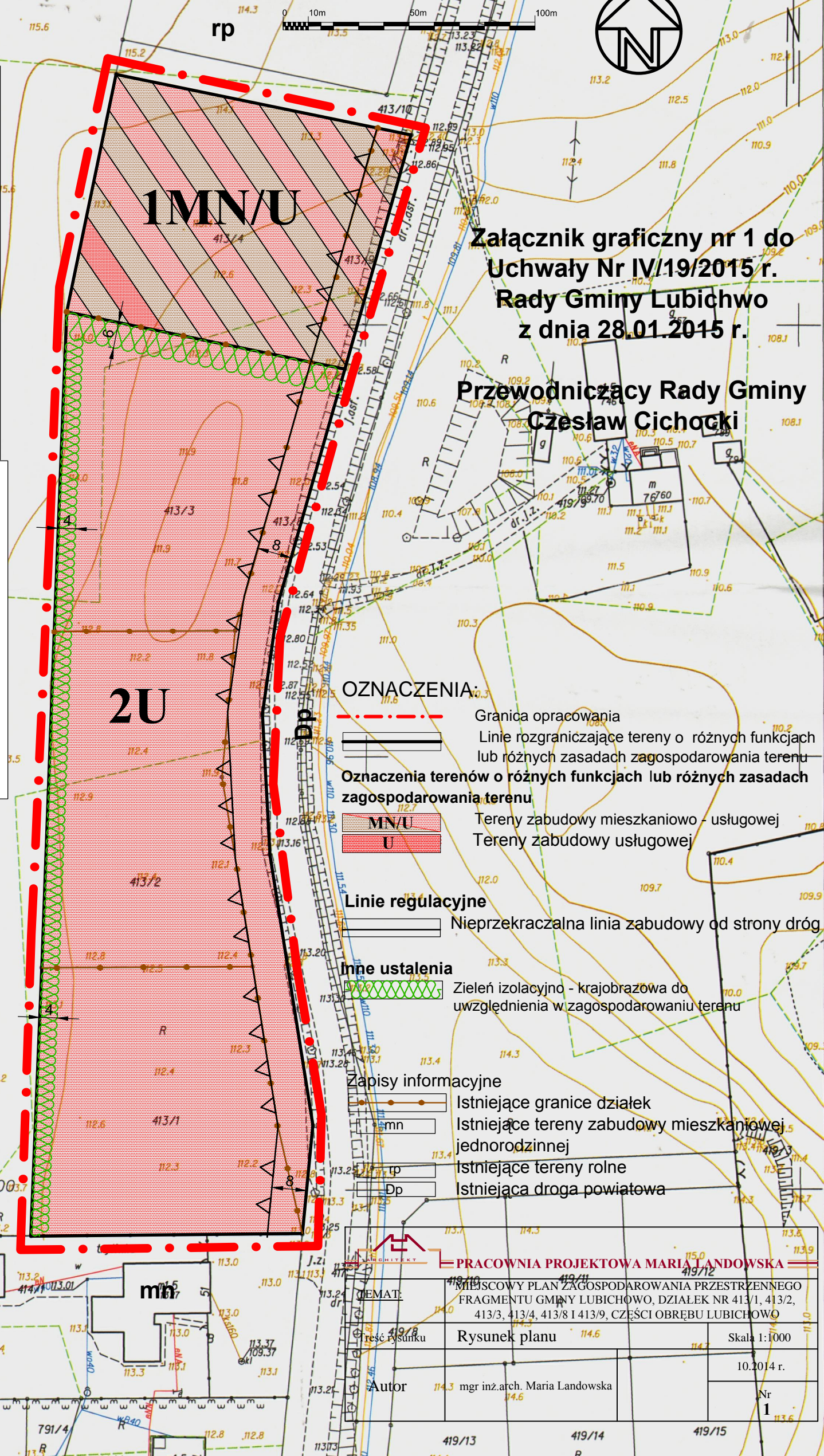
- Środowisko kulturowe
- Granice strefy ochronnej ekspozycji układów przestrzennych "E"

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Tereny rozwojowe - projektowane	Funkcja podstawowa	Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca
Tereny zwartej zabudowy wsi	mieszkaniowa	usługowa

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Zmiana studium
- Gospodarka wodno-ściekowa
- Granice aglomeracji ściekowej



Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr IV/19/2015 r. Rady Gminy Lubichowo z dnia 28.01.2015 r.

Przewodniczący Rady Gminy Czesław Cichoński

OZNACZENIA:

- Granica opracowania
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu
- Oznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu
- MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej

Linie regulacyjne
Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg

Inne ustalenia
Zielen izolacyjno - krajobrazowa do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu

Zapisy informacyjne

- Istniejące granice działek
- Istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Istniejące tereny rolne
- Istniejąca droga powiatowa

PRACOWNIA PROJEKTOWA MARIA LANDOWSKA

TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY LUBICHOWO, DZIAŁEK NR 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/8 I 413/9, CZĘŚCI OBRĘBU LUBICHOWO	Skala 1:1000
tytuł rysunku	Rysunek planu	10.2014 r.
Autor	mgr inż. arch. Maria Landowska	Nr 1

ZAŁĄCZNIK NR 2
UCHWAŁY NR IV/19/2015
RADY GMINY LUBICHOWO
z dnia 28 stycznia 2015 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, działek nr 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/8 i 413/9 części obrębu Lubichowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresy infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, przepisami o finansach publicznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, działek nr 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/8 i 413/9, części obrębu Lubichowo, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Cichocki

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR IV/19/2015
RADY GMINY LUBICHOWO
z dnia 28 stycznia 2015 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, działek nr 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/8 i 413/9, części obrębu Lubichowo

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 6.11. 2014r. do 28.11 2014r. z terminem wnoszenia uwag do dnia 17.12.2014 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 6 uwag, z czego Wójt uwzględnił 5 uwag i 1 uwagę uwzględnił częściowo.

Rada Gminy Lubichowo, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz.647 ze zmianami), w dniu 28.01.2015 r. dokonała rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi częściowej nieuwzględnionej przez Wójta Gminy. W wyniku głosowania rozpatrzono ją w sposób następujący:

Lp	Wnoszący uwagę *)	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Nr podjętej uwagi w tej sprawie
1	E.M.F	Uwaga dotycząca zwiększenia na 6m szerokości pasa zieleni krajobrazowo – izolacyjnej wzdłuż północnej oraz zachodniej części granicy terenu o oznaczeniu 2U	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uchwała Nr IV/18/2015 z dnia 28.01.2015 r.

*) dane dotyczące składającego uwagę nie publikowane ze względu na ochroną danych osobowych

Przebieg głosowania zawarty jest w protokole z sesji nr IV/2015 z dnia 28 stycznia 2015r., a uzasadnienie rozstrzygnięcia zawiera w/w uchwała podjęta w sprawie rozpatrzenia uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Cichocki