

WOJEWÓDZKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
W POZNANIU

SIEMIANOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W S I

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR II/10/98
RADY GMINY W ŁUBOWIE z dnia 4.11.1998r.
OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWY WOJ. POZNAŃSKIEGO
POZ. 32... z dnia 18.12.1998 p. 471

PALN OPRACOWANO NA PODSTAWIE
UCHWŁY NR 11/10/98
RADY GMINY W LUBOWIE
z dnia 4.11.1998

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

GŁÓWNY PROJEKTANT mgr inż. arch. **EWA PIETZ**

PROJEKTANCI : mgr MARIA KACZMAREK
 mgr inż. HALINA JUSZCZAK-KOŚCIELSKA
 mgr inż. ZENON SPRADA
 mgr inż. MAREK BANASIAK
 mgr BARBARA MATYKOWSKA
 mgr MAŁGORZATA CZERNIAK

ASYSTENCI : ANDRZEJ JARZEMBOWSKI

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. **MANFRED PIETZ**
upr.urban. 770/88

DYREKTOR WOJEWÓDZKIEGO BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POZNANIU

mgr **JACEK MICHAŁOWSKI**
upr. urban. 985/89

Uchwała Nr II/10/98

Rady Gminy w Łubowie

z dnia...4.11.1998

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siemianowo

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 89 poz. 415 z 1994 r. oraz art. 18 ustępu 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz. U. NR 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Łubowo uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Siemianowo.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§1

1. Plan obejmuje obszar wsi Siemianowo w granicach administracyjnych.
2. Obszar wsi Siemianowo znajduje się w obrębie Lednickiego Parku Krajobrazowego utworzonego na podstawie Uchwały Nr XXVI/205/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 26 maja 1988r.

§2

1. Cele regulacji zawarte w ustaleniach planu są następujące.
 - 1) Umożliwienie uzasadnionego gospodarczo użytkowania terenów w warunkach obszaru chronionego - Lednickiego Parku Krajobrazowego
 - 2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
 - 3) Uzyskanie ram dla koordynacji realizowanych elementów infrastruktury technicznej.

§3

1. Przedmiotem ustaleń planu są :
 - 1) Tereny otwarte: pola uprawne, łąki i pastwiska, sady, lasy, wody.
 - 2) Tereny zainwestowane, zawarte w obrębie linii rozgraniczających:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami M,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MR,
 - c) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U,
 - d) tereny obsługi ruchu turystycznego, oznaczone na rysunku planu symbolami UK,

- e) teren kąpieliska, oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
 - f) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP,
 - g) teren urządzeń produkcji zwierzęcej, oznaczony na rysunku planu symbolem RPZ.
- 3) Zasady realizowania sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Tereny dróg i ulic oraz parametry i warunki realizacji:
- teren drogi wojewódzkiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 01DW32418
 - teren drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 02DG
 - tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami D

§4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 2) granice rezerwatu archeologicznego,
 - 3) oznaczenia osi widokowych, punktów i ciągów widokowych,
 - 4) oznaczenie stref od urządzeń liniowych.

§5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
 - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubowo,
 - 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu: w skali 1: 5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 4) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem.
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe
 - 6) zieleni ekologicznej - należy przez to rozumieć obszar zieleni, stanowiący fragment ciągu ekologicznego zieleni, tj. nieprzerwanego układu terenów zielonych stanowiących zespół elementów przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (woda, gleby, powietrze),
 - 7) zieleni krajobrazowej - przez to rozumieć obszar zadrzewiony lub zakrzewiony, którego głównym zadaniem jest poprawienie sylwety krajobrazu postrzeganej z bliższych i dalszych odległości,
 - 8) inwestycjach mogących pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w „Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa” z dnia 13 maja 1995r. - §2,

- 9) inwestycjach szczególnie szkodliwych dla środowiska, należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w „Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa” z dnia 13 maja 1995r. - §3.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§6

1. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu tereny otwarte: pola uprawne, łąki i pastwiska, sady, lasy, wody.
2. Na obszarach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się wszelkie działania mające na celu ochronę środowiska, uzupełnienia zieleni ekologicznej i krajobrazowej.

§7

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami M.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się funkcję usługową: handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło usługowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Minimalne szerokości projektowanych działek: 20 m.
 - 2) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.
 - 3) Istniejące budynki mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji o ile zostaną zachowane warunki architektoniczne określone dla budynków projektowanych. Zasada ta nie dotyczy budynków zabytkowych.
 - 4) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków mieszkalnych są następujące:
 - a) rzuty poziome prostokątne z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
 - b) dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu 35° - 45° , kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brunatnym. Dopuszczalnym rodzajem dachu jest dach „łamany - polski”. Dopuszczalnym pokryciem - gont drewniany. Ustawienie kalenic dachowych - równoległe do osi ulicy lub drogi.
 - c) liczba kondygnacji: parter plus poddasze użytkowe,
 - d) wykończenie elewacji:
 Elewacje budynków murowanych: tynkowane - malowane w jasnych kolorach lub nietynkowane z czerwonej względnie brunatnej cegły albo z kamienia.
 Elewacje budynków drewnianych: z zachowaniem naturalnego koloru drewna.

Dopuszcza się zestawienie w elewacji jednego budynku powierzchni jasnego tynku, wątku ceglanego, drewna lub kamienia. W ścianach szczytowych zaleca się zastosowanie odmiennego materiału dla części poddasza i części parteru lub oddzielenie tych części poziomym gzymsem.

- 5) Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków gospodarczych lub garaży o powierzchni zabudowy do 40 m². Wysokość tych budynków - jedna kondygnacja do okapu dachu. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego: rodzaj dachu, wykończenie elewacji. Budynki gospodarcze, garaże winny zachowywać odległość co najmniej 8 m od budynku mieszkalnego. Dopuszcza się 3 warianty sytuowania budynków gospodarczych z uwagi na odległości od granic sąsiada:
 - a) budynek usytuowany w odległości większej niż 4 m
 - b) budynek usytuowany w odległości 1,5 m od granicy. Ściana od strony granicy bez otworów. Wymagana zgoda sąsiada.
 - c) budynek usytuowany na granicy. Ściana szczytowa przylegająca do granicy bez otworów okiennych i drzwiowych. Kalenica dachu skierowana prostopadle do granicy. Wymagana zgoda sąsiada.
- 6) Pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust.2 mogą być wydzielone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub być dobudowane do niego od strony bocznej lub tylnej. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego: rodzaj dachu, wykończenie elewacji.
- 7) Ogrodzenia frontowe działek, na terenach, o których mowa w ust.1 winny posiadać podmurówkę o wysokości co najmniej 30 cm, słupki tynkowane, z kamienia lub z cegły licowanej w kolorze czerwonym lub brązowym. Sztachety drewniane.

§ 8

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami MR.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zabudowę mieszkaniową oraz funkcję usługową: handel, gastronomia, drobne rzemiosło usługowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: mieszkalnych, magazynowo-składowych, inwentarskich oraz części usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki. Dodatkowe budynki mieszkalne mogą być realizowane tylko wówczas gdy na istniejącej działce istnieje możliwość usytuowania ich w linii zabudowy od strony dróg publicznych.
 - 2) Warunki architektoniczne dla istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych na terenie MR przyjąć zgodnie z §7 ust.3 pkt.3 i pkt.4 a, b, c, d.
 - 3) Warunki przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejących budynków magazynowo-składowych i inwentarskich - zgodnie z §7 ust.3 pkt.3.

- 4) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków magazynowo - składowych i inwentarskich są następujące:
 - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu dachu - 6,0 m. Dopuszcza się lokalizowanie instalacji i urządzeń technicznych o wysokości, większej niż określony gabaryt budynków,
 - b) dachy - zgodnie z §7 ust.3 pkt.4 litera b,
 - c) wykończenie elewacji - zgodnie z § 7 ust.3 pkt.4 litera d
- 5) Pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z art. 2 mogą być wydzielone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, lub być dobudowane do niego od strony bocznej lub tylnej. Istnieje również możliwość adaptowania na część usługową istniejących budynków magazynowo - składowych i inwentarskich. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego : rodzaj dachu, wykończenie elewacji.
- 6) Ogrodzenia frontowe działek - zgodnie z § 7 ust. 3 pkt. 7.

§9

1. Ustala się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami U.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową.
3. Na terenach, o których mowa w art. 1 nie ma możliwości prowadzenia działalności usługowej należącej do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne :
 - 1) Minimalna szerokość projektowanych działek - 35 m.
 - 2) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
 - 3) Warunki przebudowy, rozbudowy i modernizacji budynków istniejących - zgodnie z § 7 ust.3 pkt.3
 - 4) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków usługowych :
 - a) rzuty poziome prostokątne z dopuszczeniem ganków, werand oraz rozbudowy w głąb działki. W przypadku rzutów złożonych z kilku prostokątów wymagane jest usytuowanie budynku frontowego osią podłużną równoległą do osi ulicy. Maksymalna długość budynku frontowego - 35 m.
 - b) dach - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 4 lit. b
 - c) liczba kondygnacji : dwie kondygnacje do okapu dachu plus poddasze użytkowe. Dopuszcza się wyższe elementy budynku o charakterze akcentującym : wieżyczki, podwyższone wykusze itp.
 - d) wykończenie elewacji - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 4 lit. d
 - 5) Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków magazynowo - składowych lub garaży. Wysokość tych budynków - jedna kondygnacja do okapu dachu. Obowiązuje nawiązanie do architektu-

ry budynku usługowego : rodzaj dachu, wykończenie elewacji. Warianty usytuowania tych budynków z uwagi na odległości od granic sąsiada - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 5 lit. a, b, c.

- 6) Parkowanie pojazdów samochodowych właściciela działki i pracowników powinno odbywać się na terenie działki
- 7) Ogrodzenia frontowe działek - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 7. Dodatkowo dopuszcza się ogrodzenia kute z metali lub zrezygnowanie z ogrodzenia.

§ 10

1. Ustala się tereny obsługi ruchu turystycznego, oznaczone na rysunku planu symbolami UK
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję mieszkaniową i parkowanie samochodów. Na terenach, o których mowa w ust.1, nie ma możliwości prowadzenia działalności usługowej należącej do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.
3. Na terenach, o których mowa w art.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne :
 - 1) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 15% powierzchni działki
 - 2) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków usługowych :
 - a) dopuszcza się wszystkie formy dachów nawiązujące do regionalnej architektury wiejskiej
 - b) liczba kondygnacji : dwie kondygnacje do okapu dachu. Dopuszcza się wyższe elementy budynku o charakterze akcentującym : wieżyczki, podwyższone wykusze itp.
 - c) wykończenie elewacji - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 4 lit d
 - 3) Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków lub budowli akcentujących, o wysokości do 15m, takich jak wieże, maszty, dzwonnice, pomniki, konstrukcje z platformami widokowymi
 - 4) Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków magazynowo - składowych lub garaży. Wysokość tych budynków - jedna kondygnacja do okapu dachu. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku usługowego : rodzaj dachu, wykończenie elewacji
 - 5) Parkowanie pojazdów samochodowych właściciela działki, pracowników, i osób korzystających z usług , powinno odbywać się na terenie działki.
 - 6) Ogrodzenia frontowe działek - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 7. Dodatkowo dopuszcza się ogrodzenia kute z metali lub zrezygnowanie z ogrodzenia.

§11

1. Ustala się teren kąpieliska, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Dopuszcza się lokalizowanie budynków związanych bezpośrednio z kąpieliskiem - mieszczących sanitariaty, kabiny natryskowe, pomieszczenia magazynowe dla sprzętu ratowniczego, łodzi, kaja-

ków itp. Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków nie może przekroczyć 10% powierzchni działki.

- 2) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków:
 - a) materiałem przeważającym w konstrukcji i wykończeniu budynków na kąpielisku powinno być drewno
 - b) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu 35° - 45°
 - c) liczba kondygnacji: parter plus poddasze użytkowe
 - d) wykończenie elewacji - drewno w kolorze naturalnym.

§ 12

1. Ustala się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP,
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się funkcję usługową oraz parkowanie samochodów osobowych, o ile powierzchnia terenów przewidzianych na te funkcje nie przekroczy 15 % terenów zieleni.
3. Przeznaczenia dopuszczalnego nie można wprowadzać na obszar zabytkowego parku.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Zagospodarowanie tych terenów winno obejmować zieleń o charakterze reprezentacyjnym, ścieżki, elementy małej architektury.
 - 2) Wysokość budynków usługowych, wprowadzanych na tereny zieleni jako przeznaczenie dopuszczalne, winna zostać ograniczona do 1 kondygnacji do okapu dachu. Wykończenie elewacji - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 4 lit. d.

§ 13

1. Ustala się teren urządzeń produkcji zwierzęcej oznaczonej na rysunku planu symbolem RPZ.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się funkcję usługową: handel, administracja, parkowanie samochodów i pojazdów rolniczych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych dla środowiska.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: inwentarskich, magazynowo - składowych, gospodarczych, usługowych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.
 - 2) Warunki przebudowy, rozbudowy i modernizacji budynków istniejących - zgodnie z §7 ust. 3 pkt.3.
 - 3) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków inwentarskich i magazynowo - składowych - zgodnie z §8 ust. 4 pkt.4 lit. a, b, c.

- 4) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków usługowych - zgodnie z §9 ust. 4 pkt.4 lit. b, c, d.
- 5) Ogrodzenie od strony drogi zgodnie z §7 ust.. 3 pkt. 7. Dopuszcza się także ogrodzenia kute z metali lub pełny mur. Wzdłuż ogrodzenia należy posadzić drzewa i krzewy.

§ 14

1. Istniejąca sieć wodociągowa, doprowadzająca wodę ze stacji i ujęcia wody w Dziekanowicach wymaga uzupełnienia wzdłuż dróg nie objętych siecią oraz wzdłuż projektowanych dróg i ulic.
2. Dla odprowadzenia ścieków sanitarnych należy wybudować kanalizację, która doprowadzi ścieki do oczyszczalni we wsi Dziekanowice oraz przepompownię. Dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do urządzeń indywidualnych.
3. Dla zasilania w energię elektryczną projektowanej zabudowy należy zrealizować stację transformatorową 15/ 0,4 kV typu słupowego. Istniejące dwie stacje transformatorowe po przystosowaniu ich po stronie SN - 15 kV i nn - 0,4 kV do wzrostu mocy mają zostać również wykorzystane. Do wszystkich stacji należy zapewnić możliwość dojazdu. Dla zasilania projektowanej stacji należy ułożyć linię kablową od istniejącej linii napowietrznej SN - 15 kV. Sieć niskiego napięcia zasilającą budynki zaprojektować jako kablówkę pierścieniową. Sieć zasilająca lampy uliczne powinna być również kablowa. Słupy oświetleniowe zaprojektować indywidualnie nadając im formę odpowiednią dla obszaru Lednickiego Parku Krajobrazowego.

§ 15

1. Ustala się tereny dróg i ulic oraz parametry i warunki realizacji:

Oznaczenie na rysunku planu	Szerokość drogi [m.]	Szerokość jezdni [m.]	Warunki realizacji
1	2	3	4
01 DW 32418	12,0 - 18,0	6,0	Droga wojewódzka nr 32418 Dziekanowice - Komorowo. Odległość zabudowy min. 20,0 m. od krawędzi jezdni.
O2 DG	12,0	5,0	Droga gminna Dziekanowice - Waliszewo. Minimalna odległość zabudowy 15,0 m. od krawędzi jezdni.
D	8,0	3,0 - 5,0	Ulice na terenach mieszkaniowych wzgl. Drogi polne. Odległość zabudowy min. 8,0 m. od krawędzi jezdni.

1	2	3	4
O2 DG	12,0	5,0	Droga gminna Dziekanowice - Waliszewo. Minimalna odległość zabudowy 15,0 m. od krawędzi jezdni.
D	8,0	3,0 - 5,0	Ulice na terenach mieszkaniowych wzgl. Drogi polne. Odległość zabudowy min. 8,0 m. od krawędzi jezdni.

§ 16

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 17

Traci moc Uchwała Nr XVII/64/86 Gminnej Rady Narodowej w Łubowie z dnia 5.12.1986 r. ogłoszona w Dz. U. Woj. Pozn. Nr 1/87 poz.16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo w części sprzecznej z ustaleniami planu zatwierdzonego niniejszą uchwałą.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łubowo

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni do dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.