

WOJEWÓDZKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
W POZNANIU

RYBITWY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W S I

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR 11/9/98
RADY GMINY W ŁUBOWIE z dnia 4. 11. 1998 r.
OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWY WOJ. POZNAŃSKIEGO
POZ. z dnia

Uchwała Nr 11/9/98

Rady Gminy w Łubowie

z dnia 04.11.1998w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybitwy**

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 Rybitwy.

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§1

1. Plan obejmuje obszar wsi Rybitwy w granicach administracyjnych.
2. Obszar wsi Rybitwy 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 zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MM,
 - d) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U,

- e) tereny obsługi ruchu turystycznego LPK, oznaczone na rysunku planu symbolami UK,
 - f) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.
- 3) Zasady realizowania sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Tereny dróg i ulic oraz parametry i warunki realizacji:
- teren dróg wojewódzkich, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01DW32414, 02DW32412,
 - tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami D.
2. Przepisy szczegółowe nie dotyczą:
- 1) Terenu rezerwatu archeologicznego.

§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 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 Łubowo.
 - 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu: w skali 1: 5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 4) przeznaczeniu podstawowym - 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 35% 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 brązowym. 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 nie tynkowane z czerwonej względnie brązowej 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 prostopadłe 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:
 - 1) 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 zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku symbolami MM
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach , o których mowa w ust. 1, ustala się funkcję usługową : muzealną , kulturalną, sportową - korty tenisowe i boiska do małych gier, handel i rzemiosło w branżach unikalnych, uzasadnionych historycznie. Przeznaczeniem dopuszczalnym będzie także hodowla zwierząt pełniących funkcje reprezentacyjne - konie, psy rasowe itp. lecz w zakresie nie powodującym uciążliwości.
3. Na terenach, o których mowa w art. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne :
 - 1) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce : mieszkalnych, mieszkalno - socjalnych dla pracowników, magazynowo - składowych, usługowych oraz budynków dla zwierząt, nie może przekraczać 20 % powierzchni działki.
 - 2) Warunki przebudowy, rozbudowy i modernizacji budynków istniejących - zgodnie z § 7 ust. 3 pkt.3
 - 3) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków mieszkalnych na obszarach MM są następujące :
 - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dach - 11,0 m. Dopuszcza się wyższe elementy budynku o charakterze akcentującym : wieżyczki, podwyższone wykusze itp.
 - b) dachy - zgodnie z § 7 ust. 3 pkt. 4 lit. b
 - c) wykończenie elewacji - zgodnie z § 7 ust. 3 pkt. 4 litera d
 - 4) Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków gospodarczych, magazynowo - składowych, mieszkalno - socjalnych dla pracowników, usługowych oraz budynków dla zwierząt na terenach MM są następujące :
 - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu dla okapu dachu - 4,5 m.
 - b) dachy - zgodnie z § 7 ust. 3 pkt. 4 lit. b
 - c) wykończenie elewacji - zgodnie z § 7 ust 3 pkt. 4 lit. d

- 5) Częścią składową zagospodarowania działek na obszarach, o których mowa w ust. 1, muszą być parki krajobrazowe
- 6) Ogrodzenia frontowe działek, na terenach, o których mowa w ust. 1 - zgodnie z § ust.3 pkt. 7. Dodatkowo dopuszcza się ogrodzenia kute z metali lub kamienne.

§10

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) dachy - 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 architektury 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 § ust.3 pkt. 7. Dodatkowo dopuszcza się ogrodzenia kute z metali lub zrezygnowanie z ogrodzenia.

§ 11

1. Ustala się tereny obsługi ruchu turystycznego LPK, 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 przebudowy, rozbudowy i modernizacji budynków istniejących - zgodnie z § 7 ust.3 pkt.3
 - 3) 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
 - 4) Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków lub budowli akcentujących , o wysokości do 15m, takich jak wieże, maszty, dzwonnice, pomniki, konstrukcje z platformami widokowymi
 - 5) 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
 - 6) Ogrodzenia frontowe działek - zgodnie z § 7 ust.3 pkt. 7. Dodatkowo dopuszcza się ogrodzenia kute z metali lub zrezygnowanie z ogrodzenia.

§ 12

1. Ustala się teren usług turystycznych, 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 usługami turystycznymi - mieszczących sanitariaty, kabiny natryskowe, pomieszczenia magazynowe dla sprzętu, łodzi, kajaków 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 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.

§ 13

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 projektowanej we wsi Lednogóra 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. Istniejąca stacja transformatorowa po przystosowaniu jej po stronie SN - 15 kV i nn - 0,4 kV do wzrostu mocy ma zostać również wykorzystana. Do obu stacji należy zapewnić możliwość dojazdu. Dla zasilania projektowanej stacji należy wykonać odgałęzienie od istniejącej linii napowietrznej SN - 15 kV. Sieć niskiego napięcia zasilającą budynki zaprojektować jako kablową pierścieniową. Sieć zasilająca lampy uliczne powinna być również kablowa. Słupy oświetleniowe zaprojektować indywidualnie nadając im formę odpowiednią dla obszaru Lednickiego Parku Krajobrazowego.

§ 14

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

Oznaczenie na rysunku planu	Min. szerokość drogi [m.]	Szerokość jezdni [m.]	Warunki realizacji
01 DW 32414	15,0	6,0	Droga wojewódzka nr 32414 Lednogóra - Skrzetuszewo - Głębokie. Odległość zabudowy min. 20,0 m. od krawędzi jezdni.
02 DW 32412	15,0	6,0	Droga wojewódzka nr 32412 przewidziana do przekazania do sieci dróg gminnych. Minimalna odległość zabudowy 15,0 m. od krawędzi jezdni.
D - ulice dojazdowe	8,0	5,0	Ulice dojazdowe obsługujące tereny mieszkaniowe. Odległość zabudowy min. 8,0 m. od krawędzi jezdni.

§ 15

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 %.

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lubowo

§ 18

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

Przewodniczący
Rady Gminy

dr Krzysztof Zobel