

URZĄD GMINY ŁUBOWO

WIERZYCE II

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW MIESZKANIOWYCH

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr. VIII/56/99 Rady Gminy ŁUBOWO
z dnia 25 maja 1999, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wiel-
kopolskiego Nr. 46 poz. 983 z dnia 1.07.1999

mgr inż. arch. Ewa Pietz

Główny Projektant

upr. nr 771/88, status twórcy 1034

mgr Maria Kaczmarek

upr. nr 923/89

inż. Paweł Wiśniewski

Iwona Raczkowska

Plan opracowano na podstawie uchwały nr XXXIV/220/98 Rady Gminy Łubowo z dnia 26.03.1998 r.

Odpis

Uchwała Nr...VIII/56/99

Rady Gminy Łubowo

z dnia...25 maja 1999r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach II**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) Rada Gminy Łubowo uchwala:

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach II - zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach obejmuje obszary działek, oznaczone numerami geodezyjnymi: 286, 291, 284 i część działki nr geod. 149/85, położone we wsi Wierzyce, gm. Łubowo.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 wprowadza zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/110/96 Rady Gminy Łubowo z dnia 29. 05. 1996 r., zwanego dalej „poprzednim planem”, polegające na:

- 1) Zmianie zapisu tekstu poprzedniego planu w stosunku do obszarów zieleni: ZE, ZI, ZP-U, ZP-U-M, zieleni w obrębie terenów tras komunikacyjnych oraz parkingu 3aK,
- 2) Zmianie rysunku poprzedniego planu w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, obszarów zieleni oraz terenów tras komunikacyjnych: 1aZE, 3aK, 5ZE, 7ZI, 8ZI, 10bZP-U, 10c ZP-U, 11ZP-U-M, 19M, 19a M, 1DW405, 2DG, 3L, 4D, 10D, 14D.

§2

1. Cele regulacji zawarte w ustaleniach planu są następujące:

- 1) uwzględnienie interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska poprzez wprowadzenie elementów niwelujących zagrożenia i wzbogacających krajobraz,
- 2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni,
- 3) uzyskanie ram dla koordynacji realizowania niezbędnych elementów infrastruktury technicznej.

§3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Obszary zapisane w poprzednim planie jako obszary zieleni (zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 1),
- 2) Tereny zapisane w poprzednim planie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej i jako tereny tras komunikacyjnych (zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 2 i pkt. 4),

- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 11M, 12bM, 13aM, 17bM, 23bM, 24bM,
- 4) Tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1DW405, 2DG, 3L, 7D, 10D, 10aD, 10bD, 10cD, 19D, kx,
- 5) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz tereny urządzeń elektroenergetycznych.

§4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie podziału wewnętrznego działek,
 - 3) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - 4) oznaczenia określające sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych.

§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) poprzednim planie- należy przez to rozumieć plan zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/110/96 Rady Gminy Łubowo z dnia 29. 05. 1996 r.
- 3) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łubowo,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć szczelny pas drzew i krzewów - liściastych i iglastych,
- 8) zieleni ekologicznej - należy przez to rozumieć obszar zieleni stanowiący fragment ciągu ekologicznego tj. nieprzerwanego układu terenów zielonych, stanowiących zespół elementów przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (woda, gleby, powietrze).

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§6

1. Zmiany zapisu tekstu poprzedniego planu w stosunku do obszarów zieleni: ZE, ZI, ZP-U, ZP-U-M, zieleni w obrębie terenów tras komunikacyjnych oraz terenu parkingu 3aK są następujące:

- 1) Nie obowiązują odniesienia do drogi ewakuacyjnej kx-e z uwagi na zlikwidowanie tej drogi,
- 2) Nie obowiązują ustalenia w stosunku do terenów 3aK i 11ZP-U-M z uwagi na przeznaczenie tych terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową (11M),
- 3) Na obszarach zieleni oznaczonych w poprzednim planie symbolami: ZE, ZI, ZP-U oraz zieleni w obrębie terenów tras komunikacyjnych wprowadza się możliwość wtórnego podziału działek bez możliwości zmiany przeznaczenia.

§7

1. W obrębie rysunku poprzedniego planu wprowadza się następujące zmiany o charakterze korygującym – umożliwiające powiązanie funkcjonalne terenów wyznaczonych w poprzednim planie z terenami wprowadzonymi niniejszym planem:
 - 1) 1a ZE – likwidacja odcinka drogi ewakuacyjnej kx-e,
 - 2) 5 ZE – likwidacja wydzielonego terenu zieleni ekologicznej. Ciąg ekologiczny przebiega obecnie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej 24b M,
 - 3) 7 ZI, 8 ZI – powiększenie obszarów zieleni związane ze zmianą odcinka ulicy 3L na ciąg pieszy,
 - 4) 10 b ZP-U – zmniejszenie terenu zieleni o teren przedłużenia drogi 10D oraz teren działki 13a M. Likwidacja odcinka drogi ewakuacyjnej kx-e,
 - 5) 10 c ZP-U, 11 ZP-U-M i 3a K – przeznaczenie każdego z terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową – 12bM i 11M,
 - 6) 19 M, 19a M – powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej związane ze zmianą odcinka ulicy 3L na ciąg pieszy,
 - 7) 1 DW 405 – likwidacja wlotu ulicy 3L (naprzeciwko wlotu ulicy 10D),
 - 8) 2 DG – wprowadzenie wlotu ulicy 19D,
 - 9) 3 L – likwidacja odcinka ulicy 3L łączącego ją z drogą 1 DW 405 (naprzeciwko wlotu ulicy 19D). Skierowanie ruchu w ulicę oznaczoną poprzednio 4D, korekta łuku,
 - 10) 4 D – zmiana oznaczenia i korekta łuku związana ze zmianą wprowadzoną w pkt.9, obecnie przedłużenie drogi 3L,
 - 11) 10 D – przedłużenie ulicy i połączenie jej z ulicą 14D,

§8

- 1 Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem M.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

- 1) W obrębie działek zrealizować pasy zieleni ekologicznej oraz pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Budynki mieszkalne lokalizować przestrzegając obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. Na działkach, na których nie wykreślono obowiązujących linii zabudowy dopuszcza się równoległe przesunięcie budynku mieszkalnego w głąb działki lub do przodu pod warunkiem pozostawienia minimalnej odległości 5 m od granicy frontowej oraz przepisowych odległości od pozostałych granic. Istnieje możliwość równoległego przesunięcia budynku w bok, w celu zbliżenia go do jednej lub drugiej z granic bocznych pod warunkiem zachowania przepisowych odległości. W przypadku przesunięcia rzutu obowiązuje w dalszym ciągu wysowany sposób ustawienia kalenic dachowych.
- 3) Dopuszcza się łączenie maksymalnie dwóch działek w celu uzyskania większej powierzchni działki.
- 4) Forma nowych budynków mieszkalnych i letniskowych winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) rzut poziomy z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
 - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20° - 30° lub 40° - 50° , ewentualnie z naczółkami. Obowiązuje stosowanie jednakowych spadków dachów w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy (w ramach numerów-M),
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków do wysokości 1,2 m ponad poziom terenu,
 - d) liczba kondygnacji w zależności od spadku dachu: dla budynków z dachami o nachyleniu 20° - 30° można przyjąć 1 lub 2 kondygnacje do okapu dachu; dla budynków z dachami o nachyleniu 40° - 50° dopuszcza się jedną kondygnację do okapu dachu,
 - e) wymagane jest nawiązanie do lokalnej, tradycyjnej zabudowy poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynki gładkie w jasnych kolorach, okładziny drewniane lub ceramiczne,

- f) ogrodzenia kształtować według jednolitych zasad obowiązujących w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy (w ramach numerów M) – rodzaj słupków, rodzaj płotów.
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków gospodarczych lub garaży o powierzchni zabudowy do 35 m². W zespole zabudowy 17bM, w ciągu budynków równoległym do istniejącego cieką dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarcze lub garaże dobudowane do budynków mieszkalnych. W pozostałych zespołach zabudowy można sytuować budynki gospodarcze jako wolnostojące przy zachowaniu przepisowych odległości od granic działki. Jako dopuszczalne przyjmuje się sytuowanie budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody właściciela tej działki. Wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja do okapu dachu. Dachy o nachyleniu 20°-50°.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie w obrębie działek zabudowy usługowej wyłącznie nieuciążliwej: handel, gastronomia, obiekty związane z rekreacją. Budynki usługowe mogą być dobudowane do budynku mieszkalnego od strony bocznej lub tylnej albo zostać usytuowane jako wolnostojące. Dopuszcza się również zmianę funkcji mieszkalnej budynku na usługową: w części lub w całości. Suma powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i budynku usługowego nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. Dachy, liczba kondygnacji, możliwość podpiwniczenia – analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej (§8, ust. 2, pkt. 4, lit. b, c, d). Przy sytuowaniu na działkach obiektów usługowych należy zachować odległość 5 m od granicy frontowej działki, zapewnić przepisowe odległości od pozostałych granic oraz przestrzegać zaznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Na działkach mieszkaniowo – usługowych można zrezygnować ze stosowania ogrodzeń. Obszar działek mieszkaniowo – usługowych powinien obejmować parkingi.
4. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia całych zespołów zabudowy mieszkaniowej (w ramach poszczególnych numerów M) na funkcje związane ze sportem, rekreacją i turystyką.

§9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych ulic
Szerokości pasów drogowych tych ulic – 10 m, szerokości jezdni minimum 5,0 m.
Projektowane ulice łączą się z systemem ulic z poprzedniego planu – ulicami 3 L,
14 D i 10 D.
2. Obowiązującymi elementami systemu komunikacyjnego są ciągi piesze oznaczo-
ne symbolem kx, o szerokości 3 m.

§10

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę projektowaną zabudowę należy podłączyć do
istniejącego wodociągu.
2. Do czasu zrealizowania kompleksowego systemu odprowadzania ścieków do-
puszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe lub indywidualne systemy uniesz-
kodliwiania ścieków.
3. Projektowaną zabudowę należy podłączyć do istniejących stacji transformato-
rowych. Przewiduje się kablową sieć niskiego napięcia 0,4 kV, za-
silającą budynki mieszkalne oraz kablową sieć zasilającą lampy uliczne. W gra-
nicach działek, z dostępem do ulicy ustawić złącza, w których odbywać się bę-
dzie pomiar rozliczeniowy energii elektrycznej. Jedno złącze powinno zasiląć
duże działki. Złącza powinny być zasilane liniami kablowymi wyprowadzanymi
z projektowanych stacji transformatorowych, układanymi w chodnikach.

§11

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art.36
ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości
15 %.

§12

Traci moc Uchwała Nr V/34/94 Rady Gminy Łubowo z dnia 2.12.1994r. ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr22 poz. 239 z dnia 8.12.1994 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo oraz Uchwała Nr XVIII/110/96 Rady Gminy Łubowo z dnia 29 maja 1996 r ogłoszona w Dz. U. Woj. Pozn. Nr 15 poz. 163 z dnia 25.06.1996r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach – obszar działek nr geod 149, 165, 196.

§13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łubowo.

§14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Rządowym Województwa Wielkopolskiego.

URZĄD GMINY
62-260 Łubowo
woj. wielkopolskie

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Z o b e l

Zgodność odpisu z oryginałem
świadczam

Łubowo, dnia 1999-06-02 z pp. WÓJTA

Wanda Hartwich
inspektor

11.
Odpis

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Łubowo Nr VIII/56/99 z dnia 25.05. 1999 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Wierzycach II opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999 r. Nr 15 poz. 139),
- Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29 poz. 150),
- Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M. P. Nr 3/ 95 poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Łubowo Uchwały Nr XXXIV/220/98 z dnia 26. marca 1998 r. określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.

W dniach od 12.04. 1999 r. do 6.04. 1999 r. projekt planu udostępniony był do uzgodnień i opinii przy uwzględnieniu ustaleń art. 18 ust. 2 pkt. 3 i 4 oraz art. 22 pkt. 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, a w dniach od 7.04. 1999 r. do 27.04. 1999 r. wyłożony był w Urzędzie Gminy Łubowo do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W okresie wyłożenia nie zgłoszono do projektu żadnego protestu ani zarzutu.

W dniu 20.05. 1999 r. zamieszczono w gazecie "Gazeta Poznańska" komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie Sesji Rady Gminy Łubowo, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu planu uchwała przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zgodność odpisu z oryginałem
świadczam

z up. WOJTA

Łubowo, dnia 1999-06-02

Wanda Harlwich
Inspektor

URZĄD GMINY

62-260 Łubowo
woj. wielkopolskie

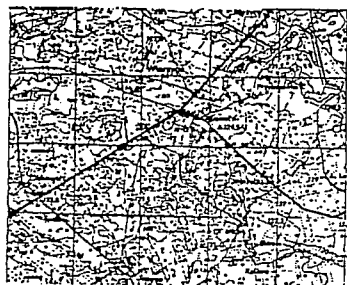
WIERZYCE II

Odpis

Skala 1 : 1000

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW MIESZKANIOWYCH

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowo i zmiana m.p.z.p. terenów mieszkaniowych w Wierzytach



ORIENTACJA

+ Załącznik do uchwały nr VIII/56/99
z dnia 25.V.99



URZĄD GMINY

62-260 Lubowo
woj. wielkopolskie

Zgodność odpisu z oryginałem
poświadczam

Przewodniczący
Rady Gminy

dr Krzysztof Zobel

Lubowo, dnia 1998-06-02

[Signature]
Inspektor