

ZARZĄD GMINY ŁUBOWO

LEDNOGÓRA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

terenów mieszkaniowych – dz. nr ewid. 287/2

i cz. dz. nr ewid. 287/6

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubowo

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr XII/80/99 RADY GMINY ŁUBOWO
z dnia 10.11.1999 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa
Wielkopolskiego Nr.....81..... poz.....1555.....z dnia.....20.11.99.....

mgr inż.arch. EWA PIETZ

upr. nr 771/88, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr MARIA KACZMAREK

upr. nr 923/89 - zag. form. prawne

inż. PAWEŁ WIŚNIEWSKI - prognoza

inż. STEFAN DUTKOWIAK - komunikacja

IWONA RACZKOWSKA

Plan opracowano na podstawie Uchwały Nr V/33/99

Rady Gminy Łubowo z dnia 12.03.1998 r.

Uchwała Nr.....XII/80/99

Rady Gminy Lubowo

z dnia.....10.11.1999r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Lednogórze, dz. nr geod. 287/2 i cz. dz. nr geod. 287/6

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 Rada Gminy Lubowo uchwala:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w LEDNOGÓRZE dz. nr geod. 287/2 i cz. dz. nr geod. 287/6—zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Lednogórze obejmuje obszary działek, oznaczone numerami geodezyjnymi 287/2, cz. dz. nr geod. 287/6. W obszar opracowania włączono również działki o numerach geodezyjnych: 287/3, 287/4 i 287/5, które nie wymagały zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale stanowią jego integralną część.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami M,

- 2) Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami M/U,
- 3) Tereny dróg i ulic dojazdowych oraz ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolami KDP, KDG, KD, kx,
- 4) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem EE.

§ 3

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) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 3) oznaczenia zieleni ekologicznej.

§ 4

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 na mapie w skali 1:1000, 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 inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe,
 - 6) zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowie jednorodzinnej szeregowej – należy przez to rozumieć sposoby kształtowania form architektonicz-

- b) Obowiązujące linie zabudowy przyjąć w odległości 20 m. od krawędzi jezdni drogi powiatowej KDP. Od strony drogi gminnej KDG obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m. od krawędzi jezdni. Dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnić wzdłuż rzeki Głównej i cieku. Minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 01 KD muszą wynosić 5 m.
- c) Rzuty poziome budynków wymienionych w ust. 3 pkt. 1 - z dopuszczeniem ryzalitów, ganków werand ustawić równolegle od frontowych krawędzi działek.
- d) Dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° - 45° kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę. Ustawienie kalenic dachowych - równolegle do frontowych krawędzi działek.
- e) Liczba kondygnacji: maksymalnie dwie plus poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m. nad poziom terenu.
- f) Dla każdego budynku wymienionego w ust. 3 pkt. 1 istnieje możliwość zlokalizowania jednego budynku gospodarczego lub garażu o wielkości do 40 m², w taki sposób, by nie był wysunięty przed budynek mieszkalny. Wysokość - jedna kondygnacja do okapu dachu. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego.
- g) Pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust.2 mogą być wydzielone w piwnicach i parterach budynków mieszkalnych, mogą być dobudowane do nich od strony bocznej lub tylnej lub zlokalizowane jako obiekty wolnostojące o wysokości jednej kondygnacji. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego: rodzaj dachu, wykończenie elewacji, gabaryt. Dla działek usługowych parkowanie zgodnie z § 6 ust.2 pkt.9.
- h) Ogrodzenia realizować zgodnie z zasadami ujednolicającymi wysokość, rodzaj słupków, rodzaj sztachet.

3.2. Dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej:

- a) Długość jednego ciągu budynków szeregowych należy ograniczyć do 60 m.
- b) Obowiązującą linię zabudowy przyjąć w odległości 20 m. od krawędzi jezdni drogi powiatowej KDP. Od strony drogi gminnej KDG obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m. od krawędzi jezdni. Dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnić wzdłuż rzeki Głównej i

- b) Obowiązujące linie zabudowy przyjąć w odległości 20 m. od krawędzi jezdni drogi powiatowej KDP. Od strony drogi gminnej KDG obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m. od krawędzi jezdni. Dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnić wzdłuż rzeki Głównej i ciek. Minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 01 KD muszą wynosić 5 m.
- c) Rzuty poziome budynków wymienionych w ust. 3 pkt. 1 - z dopuszczeniem ryzalitów, ganków werand ustawić równolegle od frontowych krawędzi działek.
- d) Dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° - 45° kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę. Ustawienie kalenic dachowych - równolegle do frontowych krawędzi działek.
- e) Liczba kondygnacji: maksymalnie dwie plus poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m. nad poziom terenu.
- f) Dla każdego budynku wymienionego w ust. 3 pkt. 1 istnieje możliwość zlokalizowania jednego budynku gospodarczego lub garażu o wielkości do 40 m², w taki sposób, by nie był wysunięty przed budynek mieszkalny. Wysokość - jedna kondygnacja do okapu dachu. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego.
- g) Pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust.2 mogą być wydzielone w piwnicach i parterach budynków mieszkalnych, mogą być dobudowane do nich od strony bocznej lub tylnej lub zlokalizowane jako obiekty wolnostojące o wysokości jednej kondygnacji. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego: rodzaj dachu, wykończenie elewacji, gabaryt. Dla działek usługowych parkowanie zgodnie z § 6 ust.2 pkt.9.
- h) Ogrodzenia realizować zgodnie z zasadami ujednolicającymi wysokość, rodzaj słupków, rodzaj sztachet.

3.2. Dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej:

- a) Długość jednego ciągu budynków szeregowych należy ograniczyć do 60 m.
- b) Obowiązującą linię zabudowy przyjąć w odległości 20 m. od krawędzi jezdni drogi powiatowej KDP. Od strony drogi gminnej KDG obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m. od krawędzi jezdni. Dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnić wzdłuż rzeki Głównej i

nych oraz sposoby użytkowania tych budynków, lecz niekoniecznie indywidualną własność

- 7) ciągu zabudowy - należy przez to rozumieć budynki szeregowe tworzące pierzeję,
- 8) 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),
- 9) inwestycjach mogących pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w „Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa” z dnia 13 maja 1995 r. - § 2,
- 10) inwestycjach szczególnie szkodliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w „Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa” z dnia 13 maja 1995 r. - § 3,

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami M. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę jednorodzinną szeregową oraz zabudowę wielorodzinną - małe domy mieszkalne. Podział na działki terenów zabudowy mieszkaniowej nie jest konieczny.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się funkcję usługową: handel, usługi bytowe, usługi turystyczne itp. Usługi te nie mogą należeć do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.
3. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 3.1. Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:
 - a) W przypadku dokonania podziałów na działki minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

cieku. Minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 01 KD musi wynosić 7,5 m.

- c) Rzuty poziome budynków z dopuszczeniem ryzalitów, ganków werand.
- d) Dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° - 45° , kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę.
- e) Jak w ust. 3 pkt. 1 lit. e.
- f) Dopuszcza się garaże wyłącznie w kondygnacji piwnicznej. Nie ma możliwości lokalizowania budynków gospodarczych.
- g) Pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 mogą być wydzielone w piwnicach i parterach budynków mieszkalnych, lub dobudowane od strony bocznej skrajnych budynków ciągu zabudowy.
- h) Jak w ust. 3 pkt. 1 lit. h.

3.3. Dla zabudowy wielorodzinnej – małych domów mieszkalnych:

- a) W jednym budynku wymienionym w ust. 3 pkt. 3 nie może być więcej niż 5 mieszkań.
- b) Na odcinkach ulicy dojazdowej 01 KD, wzdłuż których lokalizowane będą budynki wymienione w ust. 3 pkt. 3 należy poszerzyć pas komunikacyjny w celu umożliwienia prostopadłego do jezdni parkowania samochodów osobowych. Minimalna odległość zabudowy od poszerzonej linii rozgraniczającej ulicy 01 KD musi wynosić 5 m.
- c) Jak w ust. 3 pkt. 2 lit. c.
- d) Jak w ust. 3 pkt. 2 lit. d.
- e) Jak w ust. 3 pkt. 1 lit. e.
- f) Istnieje możliwość lokalizowania garaży – w kondygnacji piwnicznej lub jako wolnostojące.
- g) Jak w ust. 3 pkt. 1 lit. g.
- h) W przypadku stosowania ogrodzeń - jak w ust. 3 pkt. 1 lit. h.
- i) Należy zabezpieczyć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie – wzdłuż ulicy dojazdowej 01 KD, w garażach lub na placach postojowych.

§ 6

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony na rysunku planu

symbolem M/U. W obrębie przeznaczenia podstawowego istnieje możliwość połączenia funkcji mieszkaniowej z usługami handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego lub innych usług, o ile usługi te nie będą należały do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.

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

- 1) Istnieje możliwość podziału na działki, przy czym wielkość jednej działki nie może być mniejsza niż 1500 m².
- 2) Od strony drogi gminnej KDG obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od krawędzi jezdni. Dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy należy uwzględnić wzdłuż rzeki Głównej oraz wzdłuż ciek.
- 3) Jak w §5 ust. 3 pkt. 2 lit. c.
- 4) Jak w §5 ust. 3 pkt. 2 lit. d.
- 5) Jak w §5 ust. 3 pkt. 1 lit. e.
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży.
- 7) Jak w §5 ust. 3 pkt. 1 lit. g.
- 8) Jak w §5 ust. 3 pkt. 1 lit. h.
- 9) W obrębie działek należy przewidzieć miejsca na parkowanie samochodów właściciela działki, pracowników i osób korzystających z usług.
- 10) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekraczać 50% powierzchni działki.

§ 7

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej KDP 417 i gminnej KDG oraz ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 01 KD i 02 KD.
2. Wyznacza się przebiegi ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 01 KD i 02 KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających oraz 15 m w miejscu placu nawrotu na ulicy 02 KD. Przewiduje się możliwość poszerzenia pasa komunikacyjnego ulicy 01 KD zgodnie z §5 ust. 3 pkt. 3 lit. b.
3. Wyznacza się ciąg pieszy, oznaczony symbolem kx o szerokości 3 m w liniach rozgraniczających wzdłuż rzeki Głównej oraz wzdłuż ciek. Ciąg ten powinien znaleźć się w obrębie poszczególnych własności terenów zabudowy mieszkaniowej oraz te-

renów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, lecz pozostawiony jako ogólnodostępny.

§ 8

1. Projektowaną zabudowę należy podłączyć do istniejącego wodociągu.
2. Urządzenia do oczyszczania ścieków - indywidualne dla każdego budynku z możliwością instalowania wspólnych urządzeń dla kilku budynków. Ścieki po oczyszczeniu należy odprowadzić do odbiornika, którym może być rzeka Główna.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci SN 15 kV. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem EE, na którym w razie potrzeby należy zlokalizować stację transformatorową.

§ 9

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 15.....%.

§ 10

Traci moc Uchwała Nr II/8/98 Rady Gminy Łubowo z dnia 04.11.1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 32, poz.469 z dnia 18.12.1998 r. w części objętej planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym niniejszą uchwałą.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łubowo.

§ 12

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Krzysztof Z o b e

UZASADNIENIE

do uchwały Nr. XII/80/99 z dnia 10.11.1999 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lednogórze - działki nr ewid. 287/2 i cz. dz. 287/6 opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996 r. Nr. 13 poz 74 ze zmianami)
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst 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 w Łubowie uchwały Nr V/33/99 z dnia 12.03.1999 r. określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.

W dniach od 2.08.1999 r. do 21.08.1999 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 9.09.99... r. do 29.09.99... r. wyłożony był w Urzędzie Gminy w Łubowie do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

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

W dniu 3.11.1999 r. zamieszczono w gazecie Głos Wielkopolski komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie o Sesji Rady Gminy Łubowo, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

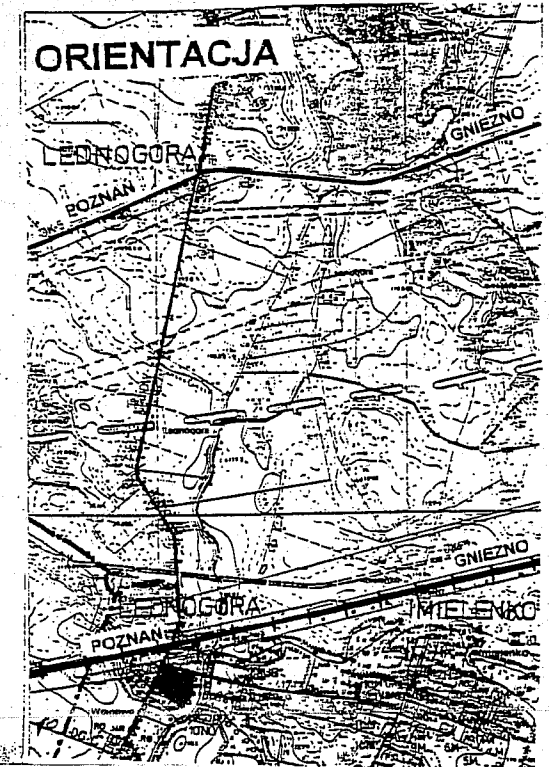
Po uchwaleniu planu uchwała przekazana zostanie Wojewodzie Poznańskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Województwa Poznańskiego.

W O I T
mgr inż. Andrzej Łozowski

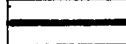
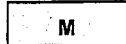
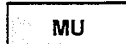
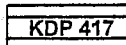
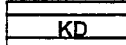
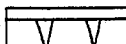
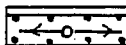
**LEDNOGÓRA - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW MIESZKANIOWYCH - dz. nr geod. 287/2 i część dz. nr 287/6**

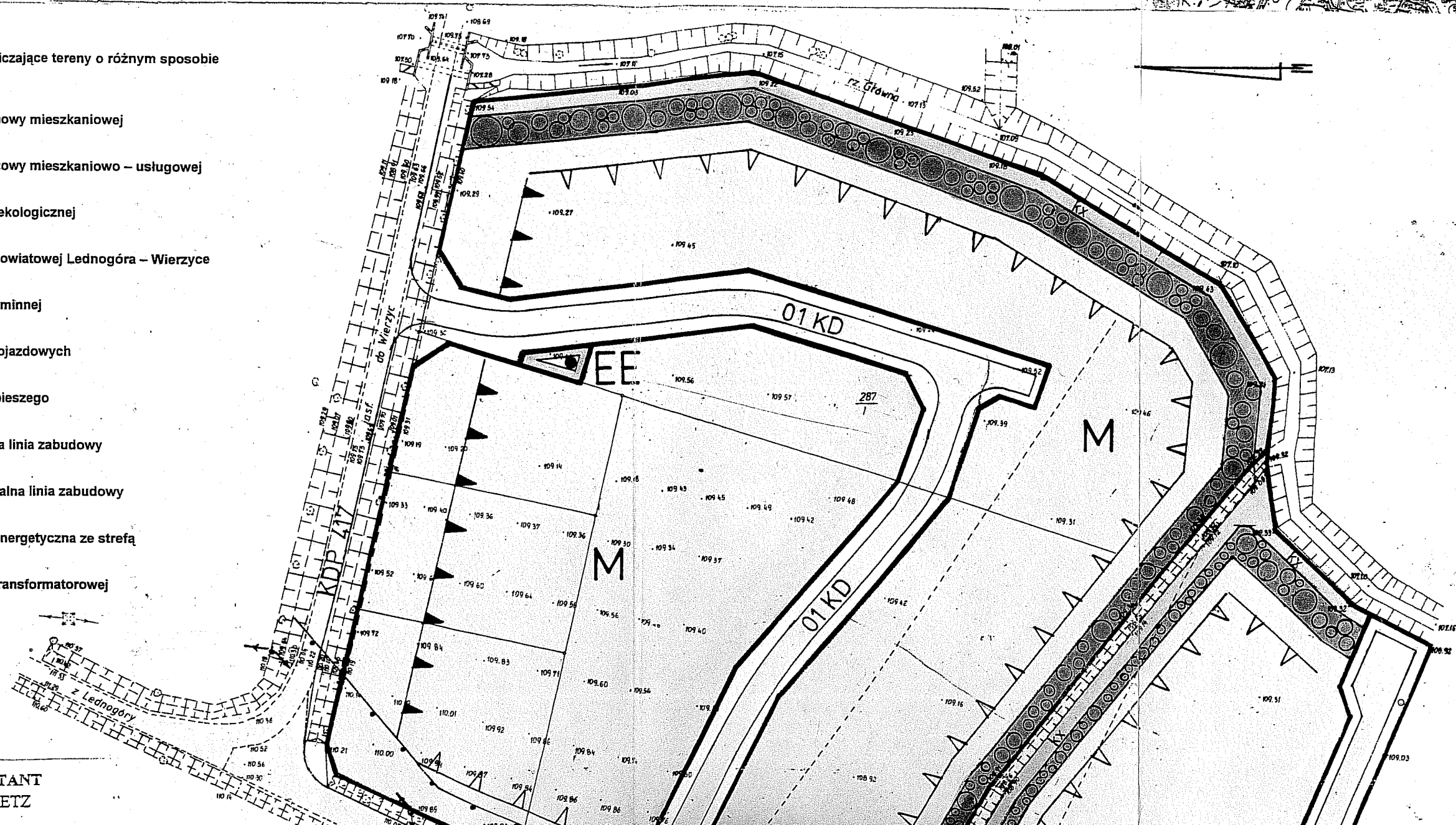
Skala 1 : 1 000

Załącznik do uchwały nr XII/80/99
z dnia 10.11.1999r



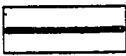
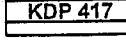
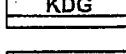
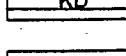
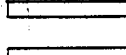
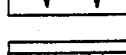
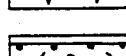
LEGENDA

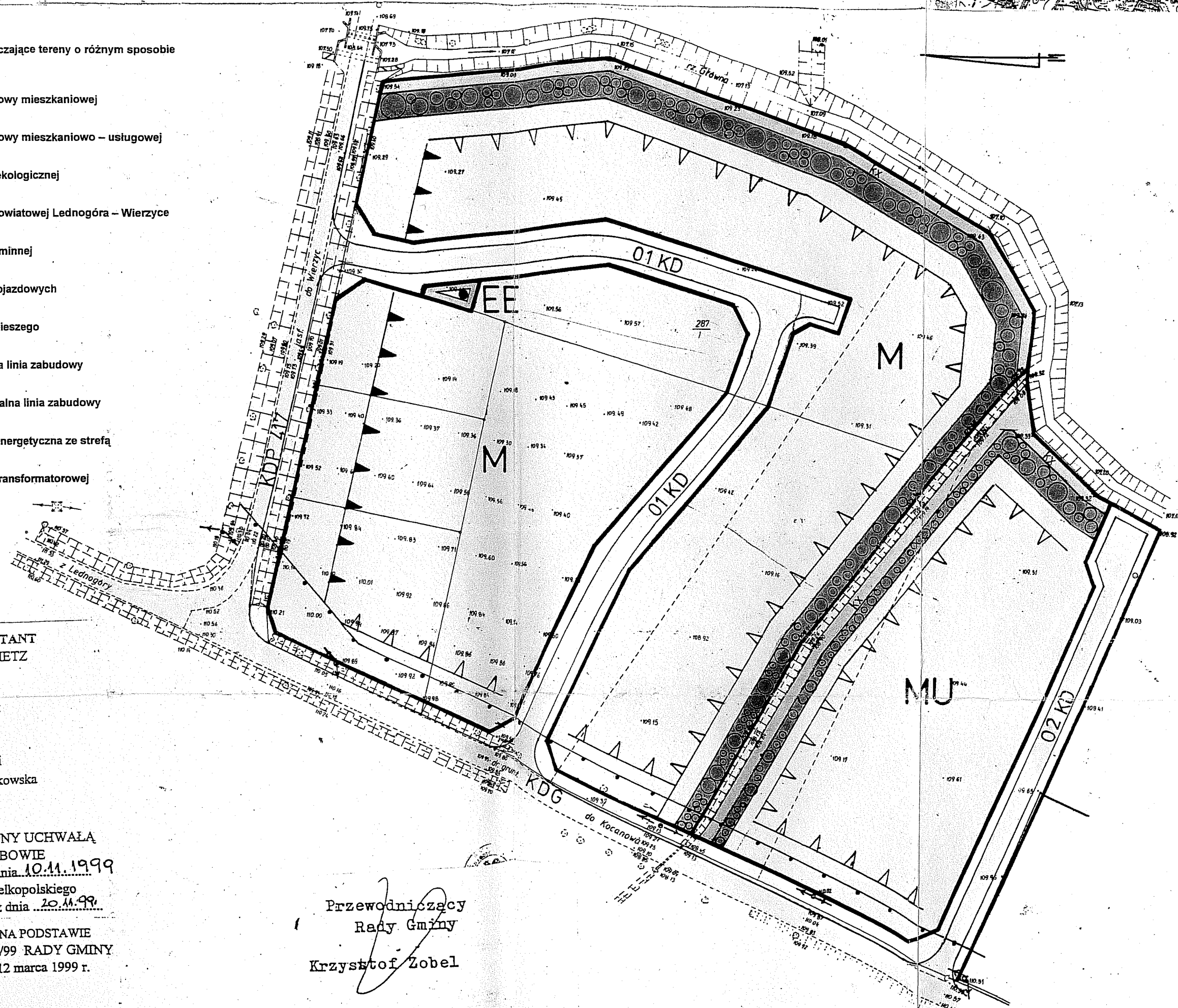
- | | |
|---|--|
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania |
|  | tereny zabudowy mieszkaniowej |
|  | tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej |
|  | ciągi zieleni ekologicznej |
|  | teren drogi powiatowej Lednogóra – Wierzyce |
|  | teren drogi gminnej |
|  | tereny ulic dojazdowych |
|  | teren ciągu pieszego |
|  | obowiązująca linia zabudowy |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | linia elektroenergetyczna ze strefą |
|  | teren stacji transformatorowej |



GLÓWNY PROJEKTANT
mgr inż.arch. EWA PIETZ

LEGENDA

-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
-  tereny zabudowy mieszkaniowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
-  ciągi zieleni ekologicznej
-  teren drogi powiatowej Lednogóra – Wierzyce
-  teren drogi gminnej
-  tereny ulic dojazdowych
-  teren ciągu pieszego
-  obowiązująca linia zabudowy
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  linia elektroenergetyczna ze strefą
-  teren stacji transformatorowej



GŁÓWNY PROJEKTANT
mgr inż. arch. EWA PIETZ

upr. nr. 771/88

AUTORZY

mgr Maria Kaczmarek

upr. nr 923/89

inż. Stefan Dutkowiak

inż. Paweł Wiśniewski

opr. graf. Iwona Raczowska

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ
RADY GMINY W LUBOWIE
nr. XII/80/99 z dnia 10.11.1999
ogł. w Dz. U. Woj. Wielkopolskiego
Nr 81 poz. 1555 z dnia 20.11.99

PLAN OPRACOWANO NA PODSTAWIE
UCHWAŁY NR V/33/99 RADY GMINY
W LUBOWIE z dnia 12 marca 1999 r.

Przewodniczący
Rady Gminy
Krzysztof Zobel