

WÓJT GMINY ŁUBOWO

LEDNOGÓRA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POD USŁUGI GASTRONOMICZNE I HOTELOWE, dz. nr ewid. 113/3**

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr VI/49/03 Rady Gminy Łubowo
z dnia 16 maja 2003 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego
Nr 121 poz 2245 dnia 9.07.2003

AUTORZY:

mgr inż.arch. EWA PIETZ
Główny Projektant
upr. nr 771/88 O I Urb Z-133

mgr MARIA KACZMAREK
z Zespołem
upr. nr 923/89 O I Urb Z-131

Plan opracowano na podstawie Uchwały nr XLI/290/02
Rady Gminy Łubowo z dnia 10 października 2002 r.

ODPIS

UCHWAŁA NRVI/49/2003

RADY GMINY W ŁUBOWIE

z dnia ~~16.05.2003~~ r.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi gastronomiczne i hotelowe w LEDNOGÓRZE dz. nr ewid. 113/3.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianami) Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje.

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi gastronomiczne i hotelowe w LEDNOGÓRZE dz. nr ewid. 113/3 stanowiący częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra zatwierdzonego uchwałą Nr II/8/98 Rady Gminy w Łubowie z dnia 4.11.1998 r. (Dz.Urz.Woj.Pozn. Nr 32 poz. 469 z dnia 18.12.1998 r.).

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi gastronomiczne i hotelowe w Lednogórze obejmuje teren ustalony zgodnie z rysunkiem planu o łącznej powierzchni 3,8 ha.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren pod usługi gastronomiczne i hotelowe oznaczony na rysunku planu symbolem UG,
- 2) pas terenu pod liniowe urządzenia infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem IT,
- 3) teren drogi dojazdowej gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-G(L),
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KL,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 6) zasady obsługi infrastruktury technicznej.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Niżej wymienione oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) oś widokowa w kierunku wiatraków,
 - 4) fragment terenu wymagający specjalnego sposobu zagospodarowania,
 - 5) projektowane zakrzewienia.

§ 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 na mapie w skali 1:2000, 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 przeznaczenie podstawowe,
- 6) roślinności kseromorficznej – należy przez to rozumieć rośliny dostosowane do siedlisk ubogich w wodę, mogące zupełnie zasychać w czasie suszy a w warunkach większej wilgotności powracać do życia. W konkretnej sytuacji należy przez to rozumieć roślinność analogiczną jak na terenie działki 113/2 z możliwością wzbogacenia składu gatunkowego.
- 7) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie wymienione w Rozporządzeniu z dnia 24 września 2002 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się teren pod usługi gastronomiczne i hotelowe oznaczony na rysunku planu symbolem UG. Przeznaczenie podstawowe tego terenu mogą stanowić budynki i urządzenia obsługujące ruch turystyczny: gastronomiczne, hotelowe i administracyjne związane z promowaniem Szlaku Piastowskiego. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić: handel oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UG ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) lokalizowanie budynków dopuszcza się wyłącznie w obrębie części terenu ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Linie te zostały wyznaczone z

uwzględnieniem osi widokowej od strony drogi KDK-5 w kierunku istniejących wia-
traków,

- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki,
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25 % powierzchni działki,
- 4) w obrębie fragmentów terenu zaznaczonych jako wymagające specjalnego sposobu zagospodarowania należy:
 - a) utrzymać istniejącą roślinność kseromorficzną i unikać znaczniejszych za-
drzewień. Dopuszcza się wyznaczenie ścieżek spacerowych,
 - b) zrekultywować miejsca powierzchniowej eksploatacji żwiru poprzez wyrów-
nanie powierzchni i nasadzenie krzewów gatunków rodzimych.
- 5) w obrębie działki należy przewidzieć możliwość parkowania samochodów właścicie-
li, pracowników i użytkowników usług. Nawierzchnię parkingów wykonać z elemen-
tów ażurowych, przepuszczających wodę,
- 6) projektowane budynki powinny spełniać przedstawione poniżej warunki architekto-
niczne. Projekt zagospodarowania działki oraz projekty techniczne budynków muszą
zyskać akceptację Muzeum Pierwszych Piastów na Lednicy oraz Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków w Poznaniu:
 - a) ogólny charakter architektury, rozwiązania materiałowe oraz detale nawiązują-
ce do tradycyjnego budownictwa rejonu Wielkopolski – wzorce: skanseny w
Dziekanowicach
 - b) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 40° – 45° . Krycie dachów
gontem lub tradycyjnymi materiałami wg wzorców jak w lit. a)
 - c) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe. dopuszcza się
podwyższenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji plus poddasze
użytkowe we fragmentach budynków,
 - d) długość rzutu poszczególnych budynków nie może być większa niż 40 m. Do-
puszcza powiązanie łącznikami kilku odrębnych obiektów w jednorodną funk-
cjonalnie całość,
 - e) możliwość podpiwniczenia uzależnić od wyników wierceń wykonanych w
miejscu lokalizacji budynków,
 - f) prace ziemne wymagają nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego,
 - g) dopuszcza się wyniesienie kondygnacji piwnicznej ponad grunt, nie więcej niż
do 80 cm,

- 7) wszystkie nawierzchnie utwardzone – ścieżki, placówki itp. wykonać jako ażurowe i przepuszczające wodę, najlepiej z zastosowaniem żwiru i naturalnych kamieni,
- 8) ogrodzenia ażurowe, drewniane, nawiązujące do tradycyjnych płotów. Istnieje możliwość zrezygnowania z ogrodzenia,
- 9) elementy małej architektury, nawiązujące do charakteru regionalnego.

§ 7

1. Połączenie terenów objętych obszarem opracowania planu z drogą krajową nr 5 odbywać się będzie poprzez drogę gminną prowadzącą ruch do skrzyżowania z drogą powiatową nr 32414 Lednogóra – Głębokie.
2. Ustala się teren drogi dojazdowej gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-G(L). Szerokość tej drogi w liniach rozgraniczających poszerza się do 12 m w celu uwzględnienia przebiegu ścieżki rowerowej. Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi KD-G(L) ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej.
3. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KL, stanowiący fragment drogi serwisowej przebiegającej równolegle do drogi krajowej nr 5.
4. Ustala się pas terenu pod liniowe urządzenia infrastruktury technicznej równoległy do drogi krajowej nr 5 oznaczony na rysunku planu symbolem IT. Pas terenu o którym mowa wyżej należy zostawić wolny od nasadzeń zieleni wysokiej. Dopuszcza się, by teren ten stanowił własnościowo część terenu przyległej działki pod warunkiem, że ogrodzenie będzie zrealizowane na krawędzi terenu oznaczonego symbolem UG.
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 5 wyznaczają punkty w odległości 70 m i 100 m od krawędzi jezdni – zgodnie z rysunkiem planu. Linia ta uwzględnia oś widokową w kierunku istniejących wiatraków.
6. Zakres prac ziemnych uzgodnić z Działem Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu, ul. Wodna 27.

§ 8

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, która wymagać będzie rozbudowy.
2. Odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dziekanowicach. Do czasu zrealizowania kanalizacji dopuszcza się szczelny zbiornik bezodpływowy zlokalizowany na działce.

3. Ścieki opadowe zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się źródła opalania paliwami ekologicznymi.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów,
 - 2) odpady klasyfikowane jako niebezpieczne zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
6. Istniejącą stację transformatorową należy przesunąć na teren działki nr ewid. 113/3. Zmiana lokalizacji stacji w stosunku do zaznaczonej na rysunku planu symbolem EE nie spowoduje zmiany planu.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

§ 9

Odstępuje się od naliczania jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy z dn. 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym, grunt stanowi własność Gminy Łubowo.

§ 10

Traci moc Uchwała nr II/8/98 Rady Gminy Łubowo z dnia 4.11.1998 r. ogłoszona w Dz.Urz.Woj.Pozn. nr 32 poz. 469 z dnia 18.12.1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 12

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

ODPIS

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Łubowo Nr...VI/49/2003 r.

z dnia...16.05.2003.....r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi gastronomiczno hotelowe w Lednogórze, dz. nr ewid. 113/3 opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 z 27 kwietnia 2001 r. poz. 627),
- Ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100 z 27 lipca 2001 r. poz. 1085),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. u. Nr 1 z 2002 r.).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Łubowo Uchwały nr XLI/290/02 z dnia 10 października 2002 r. określającej przedmiot i zakres jej ustaleń.

W dniach od 16.01.2003 r. do 03.03.2003 r. projekt planu udostępniony był do opinii i uzgodnień. 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 05.03.2003 r. do 26.03.2003 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 10.05.2003 r. zamieszczono w Gazeta Poznańska

Komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Gminy Łubowo, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

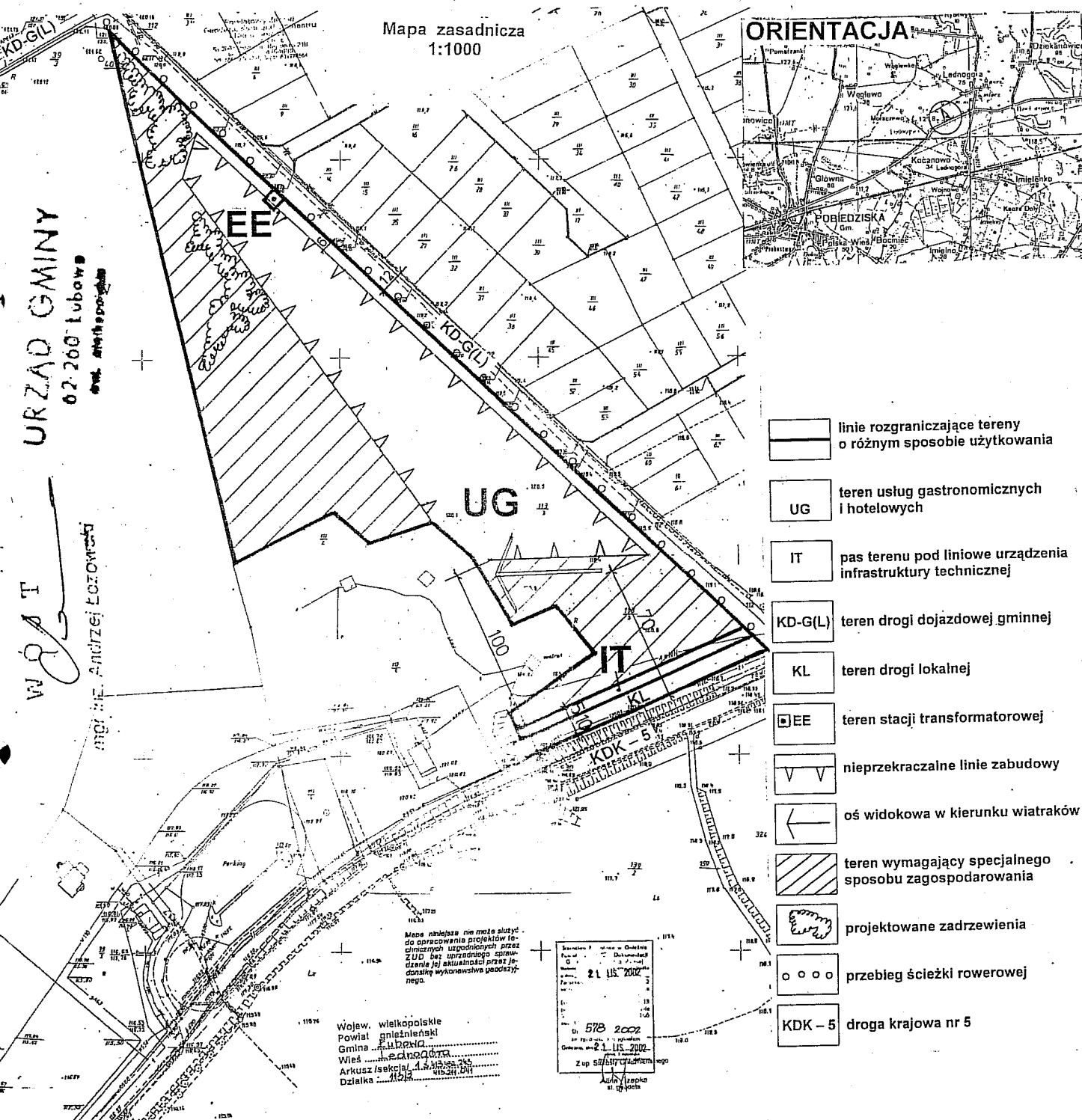
Po uchwaleniu planu uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

WÓJT

mgr inż. Andrzej Łoboz

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POD USŁUGI GASTRONOMICZNO – HOTELOWE DZIAŁKA NR EWID. 113/3**
Częściowa zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubowo

Załącznik do Uchwały Nr
Z dnia 16.05.2003



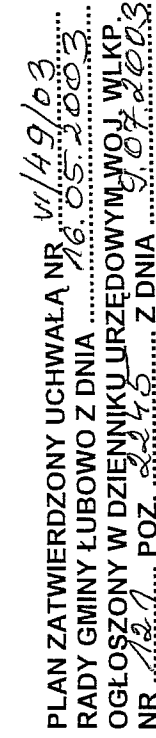
PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR vi/49/03
RADY GMINY ŁUBOWO Z DNIA 26.05.2003
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.
NR 72 POZ. 2245 Z DNIA 9.07.03

Plan opracowano na podstawie Uchwały Rady Gminy
Łubowo Nr XLII/290/02 z dnia 10 października 2002r.

AUTORZY :
mgr inż. arch. EWA PIETZ
upr. nr 771/88 ZOIU Z – 135
Główny Projektant
Mgr MARIA KACZMAREK
Upr. nr 923/89 ZOIU Z – 131
Z Zespołem

LEDNOGÓRA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POD USŁUGI GASTRONOMICZNO – HOTELOWE DZIAŁKA NR EWID. 113/3
Częściowa zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubowo

Załącznik do Uchwały Nr
Z dnia
16.05.2003
VI/49/03



AUTORZY :
mgr inż. arch. EWA PIETZ
upr. nr 771/88 ZOIU Z – 135
Główny Projektant
Mgr MARIA KACZMAREK
Upr. nr 923/89 ZOIU Z – 131
Z Zespołem