

Egz. 1.

WÓJT GMINY ŁUBOWO

LEDNOGÓRA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DZ. NR EWID. 39/2, 38

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/133/2004 Rady Gminy w Łubowie
z dnia 3 września 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr.....143..... poz. 2968..... z dnia 28.09.2004r.

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
Główny Projektant
upr. nr 770/88 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 XII/100/2004 dnia 30 stycznia 2004 r. r.
i uchwały nr XV/121/2004 z dnia 18 czerwca 2004 r. Rady Gminy w Łubowie

UCHWAŁA NR XVI/133/2004

RADY GMINY W ŁUBOWIE

z dnia 3 września 2004

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w LEDNOGÓRZE dz. nr ewid. 39/2, 38.

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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zmianami) Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w LEDNOGÓRZE.
2. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią granice geodezyjne działek o numerach ewidencyjnych 39/2 i 38.
3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy w Łubowie z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo oraz z uchwałami Nr XII/100/2004 z dnia 30.01.2004 r. i nr XV/121/2004 z dnia 28 czerwca 2004 r. Rady Gminy w Łubowie.
4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały i integralnych części; rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1 oraz niepublikowanych załączników dotyczących: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Rozstrzygnięcia znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łubowie,
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. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów 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.,
7. siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie o ochronie przyrody, tj. obszar lądowy lub wodny, naturalny, półnaturalny lub antropogeniczny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne.

§ 3

1. Zakres opracowania planu obejmuje:
 - 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 7) sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady dowiązania się do istniejących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami literowymi,
3. linie podziałów wewnętrznych,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. projektowane zadrzewienia i zakrzewienia.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, na którym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/ZP na którym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zielenią parkową.
3. Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MN i MN/ZP wprowadzenie funkcji związanej z rzemiosłem artystycznym lub funkcji związanej z wystawiennictwem (np. prywatna galeria sztuki). Można je zlokalizować w obrębie budynku mieszkalnego i w budynku gospodarczym oraz na terenie otwartym.
4. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem R na którym przeznaczeniem podstawowym jest rola bez prawa zabudowy.
5. Ustala się tereny dróg pieszojezdnych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDx oraz tereny dróg pieszych oznaczonych symbolem Kx.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych, wyprowadzonych z cech architektury istniejącej na obszarze Lednickiego Parku Krajobrazowego. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 9, a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, znaczący udział w wykończeniu takich materiałów jak: drewno, cegła, kamień naturalny.
2. W zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni uwzględniającą zachowanie widoków w kierunku Ostrowa Lednickiego. Preferować niskie formy drzew i krzewów. Zwarte grupy zieleni lokalizować w taki sposób, by nie przysłaniały osi widokowych.
3. Elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze opracowania obowiązują zakazy wynikające z położenia na terenie Lednickiego Parku Krajobrazowego.
2. Zakazuje się przekraczania wskaźników zagospodarowania terenu, określonych w § 10 ust. 1 pkt 1 i 2.
3. W miejscu lokalizacji każdego budynku należy wykonać wiercenia pozwalające określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji.
4. Zakazuje się makroniwelacji terenu – w formie wykopów. Prowadzone prace ziemne nie mogą zmieniać naturalnej rzeźby terenu o więcej niż o 3 m.
5. Podczas prowadzenia prac ziemnych przy posadowieniu budynków a także prac ziemnych związanych z zakładaniem ogrodów należy uwzględnić wymóg zapisany w § 8 ust. 1.
6. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu, do istniejącego cieku lub do jeziora.
7. Dla odprowadzenia wód opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się ekologiczne źródła spalania paliw.

9. Odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
10. Rozwiązać gospodarkę ściekową zgodnie z § 12 ust. 3.
11. Wprowadzić zieleń ozdobną na teren działek oraz zadrzewienia i zakrzewienia na granicy działek zgodnie z zapisem § 6 ust. 2.
12. Przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w § 5 ust. 3 nie może należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Z uwagi na to, że obszar objęty planem jest cenny archeologicznie, znajduje się w strefie bogatego osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego a na terenie działki 39/2 znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne związane z inwestycjami na wszystkich działkach wymagają prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.
2. Ustala się wymóg uzgodnienia projektów zagospodarowania poszczególnych działek oraz projektów architektonicznych budynków z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Zespołem Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego oraz Muzeum Pierwszych Piastów na Lednicy.

§ 9

Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie prefabrykatów betonowych. Ogrodzenia winny odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi przy wykorzystaniu takich materiałów jak drewno, kamień naturalny, kute pręty metalowe. Dopuszcza się fragmenty ogrodzeń pełnych lub żywopłoty tylko wzdłuż granic oddzielających od siebie poszczególne działki, o ile nie przysłonią osi widokowych.

§ 10

1. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na każdej działce powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 25 %,

- 2) na każdej działce co najmniej 60 % powierzchni powinien stanowić teren biologicznie czynny.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 100 m od brzegu jeziora oraz w odległości 6 m - 8 m od krawędzi ulic pieszojezdnych KDx – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się następujące parametry i cechy dotyczące kształtowania zabudowy mieszkaniowej i budynków gospodarczych:
 - 1) budynki mieszkalne:
 - a) wysokość: parter plus poddasze,
 - b) dachy strome dwu, lub czterospadowe o nachyleniu 35° – 45° . Dopuszcza się mniejsze spadki fragmentów dachu związane z kaferkami,
 - c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny do ceglaste-go,
 - d) jasne kolory tynków,
 - 2) budynki gospodarcze:
 - a) wysokość: parter plus poddasze,
 - b) dachy strome nawiązujące kształtem i pokryciem do dachu budynku mieszkalnego,
 - c) usytuowanie: dobudowane do budynków mieszkalnych.

§ 11

1. Obowiązują linie podziałów wewnętrznych na działki budowlane przy czym dopuszcza się korekty nie powodujące zmniejszenia więcej niż o 10% wielkości działki.
2. Zakazuje się wtórnych podziałów działek.

§ 12

1. Dojazdy do terenów MN i MN/ZP ustala z istniejącej drogi powiatowej KDP414 drogami pieszojezdnymi KDx wyznaczonymi na bazie istniejących dróg gruntowych.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu.
3. Docelowo przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dziekanowicach. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych, okresowo opróżnianych.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci.
5. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach mieszkaniowych oraz na terenie roli urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopa-

trzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.

6. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13

Do czasu zrealizowania ustalonego w planie przeznaczenia terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 14

1. Odstępuje się od naliczania stawki jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do działek nr ewidencyjny 39/2 oraz 38, stanowiących własność gminy.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 16

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały podlegającą publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 17

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

A

PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A MIESZKANIOWEGO - DZ. NR EWID. 39/2, 38

skala 1 : 1000

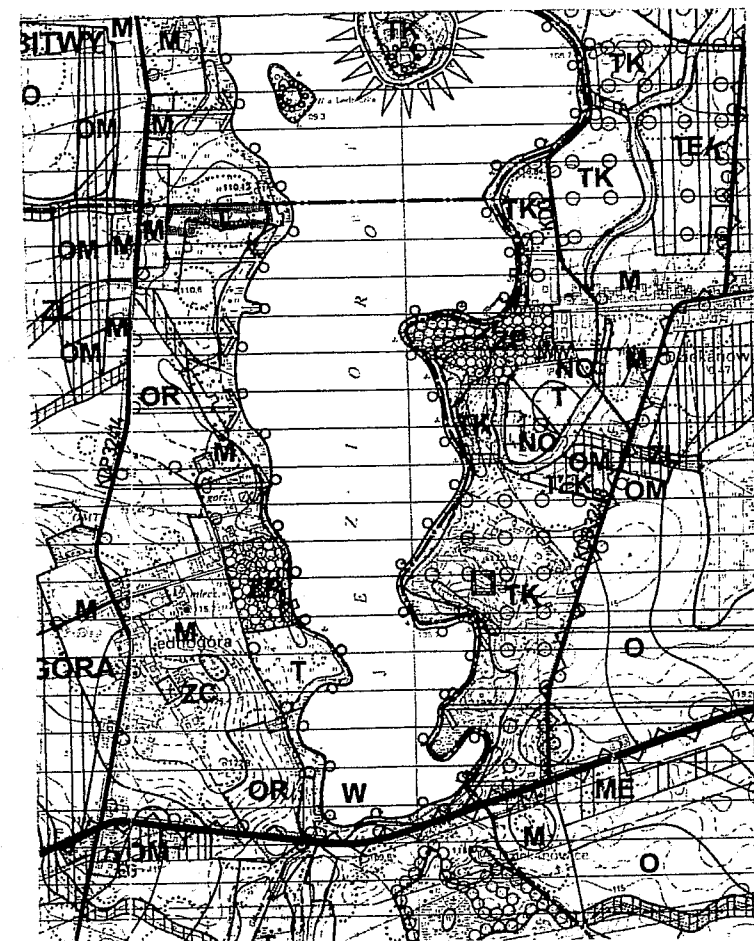
ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr XVII/103/2004
z dnia 3.09.2004

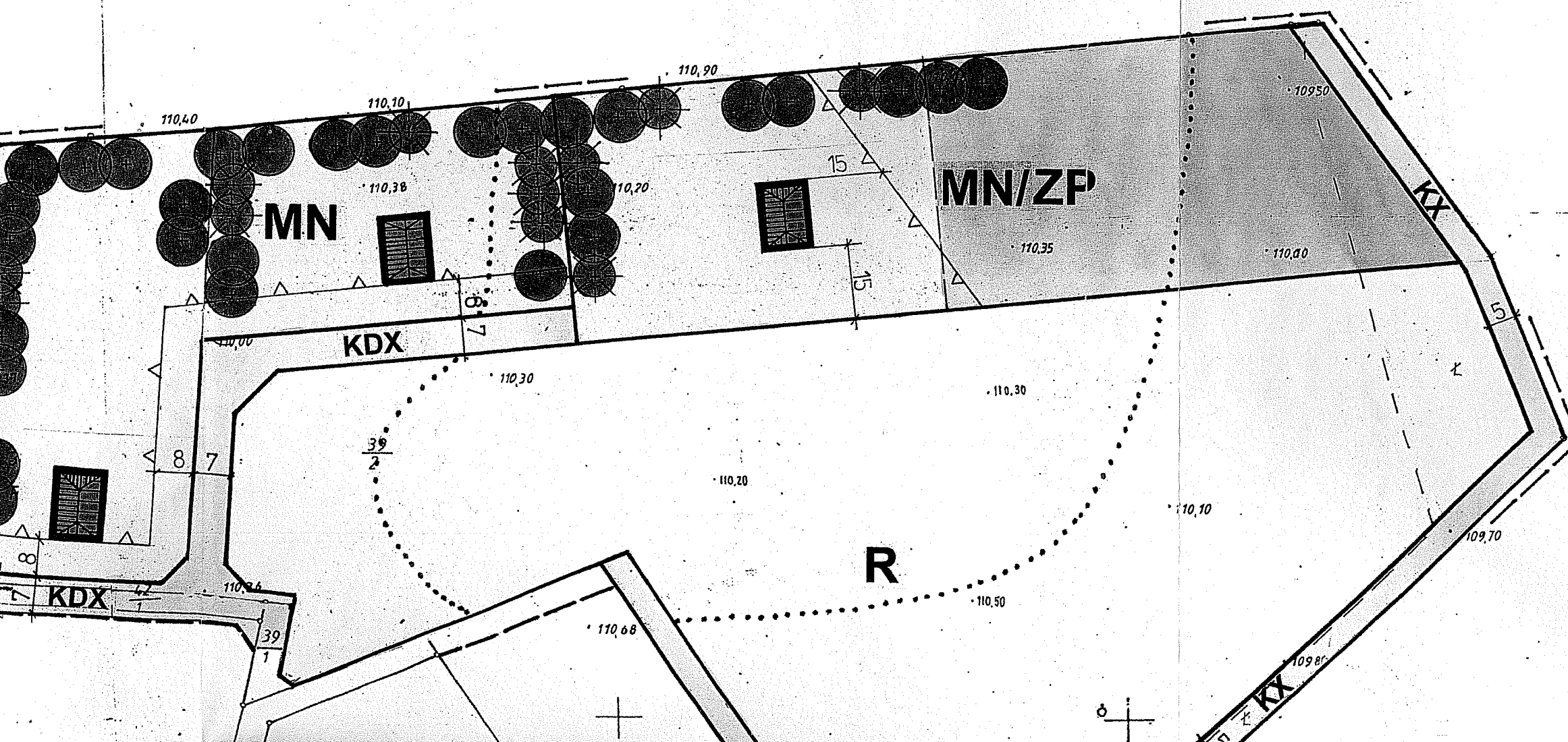
0 10 20 30 40 50m

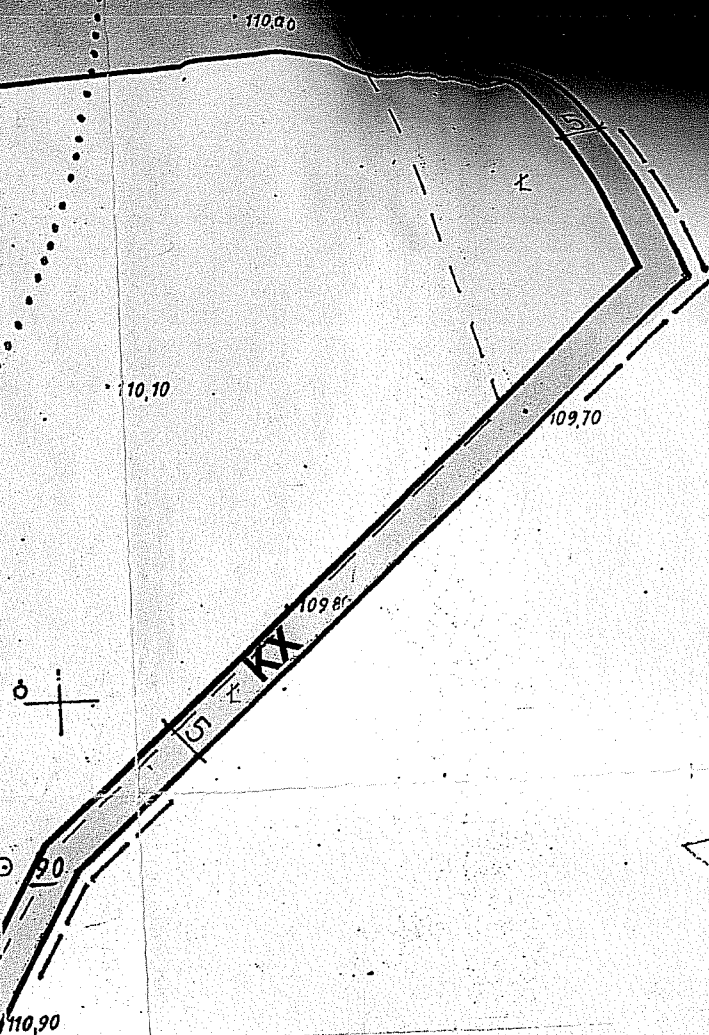
PODZIAŁKA LINIOWA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBOWO
skala 1 : 20 000



 granica obszaru objętego
planem miejscowym





Przebieg techniczny
miejscowości
Jan Grabowski

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
GŁÓWNY PROJEKTANT
upr. nr 771/88 ZOIU Z - 133

mgr MARIA KACZMAREK Z ZESPOŁEM
upr. nr 923/89 ZOIU Z - 131

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XVI/133/2004
RADY GMINY ŁUBOWO Z DNIA 3.09.2004
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP
NR 143 POZ. 2968 Z DNIA 28.09.2004

Plan opracowano na podstawie Uchwał Rady Gminy
w Łubowie Nr: XII / 100/ 2004 dnia 30 stycznia 2004
i XV/121/2004 z dnia 28 czerwca 2004r.

KERG 506-7/2004
Wojew. wielkopolskie
Powiat gnieźnieński
Gmina Łubowo
Wieś Lednogóra
Arkusz /sekcja/ 1
Działka 39/2
Powierzchnia 3.4094 ha
KW nr 21790
Właściciel Gmina Łubowo
Stan na dzień 15 03 2004
Zasięg aktualizacji

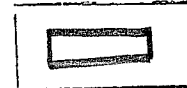
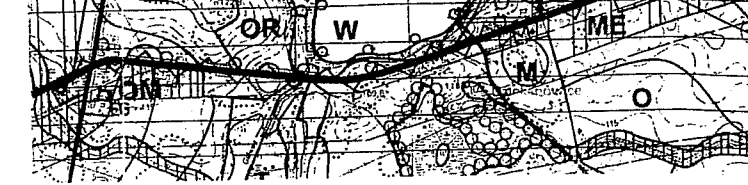
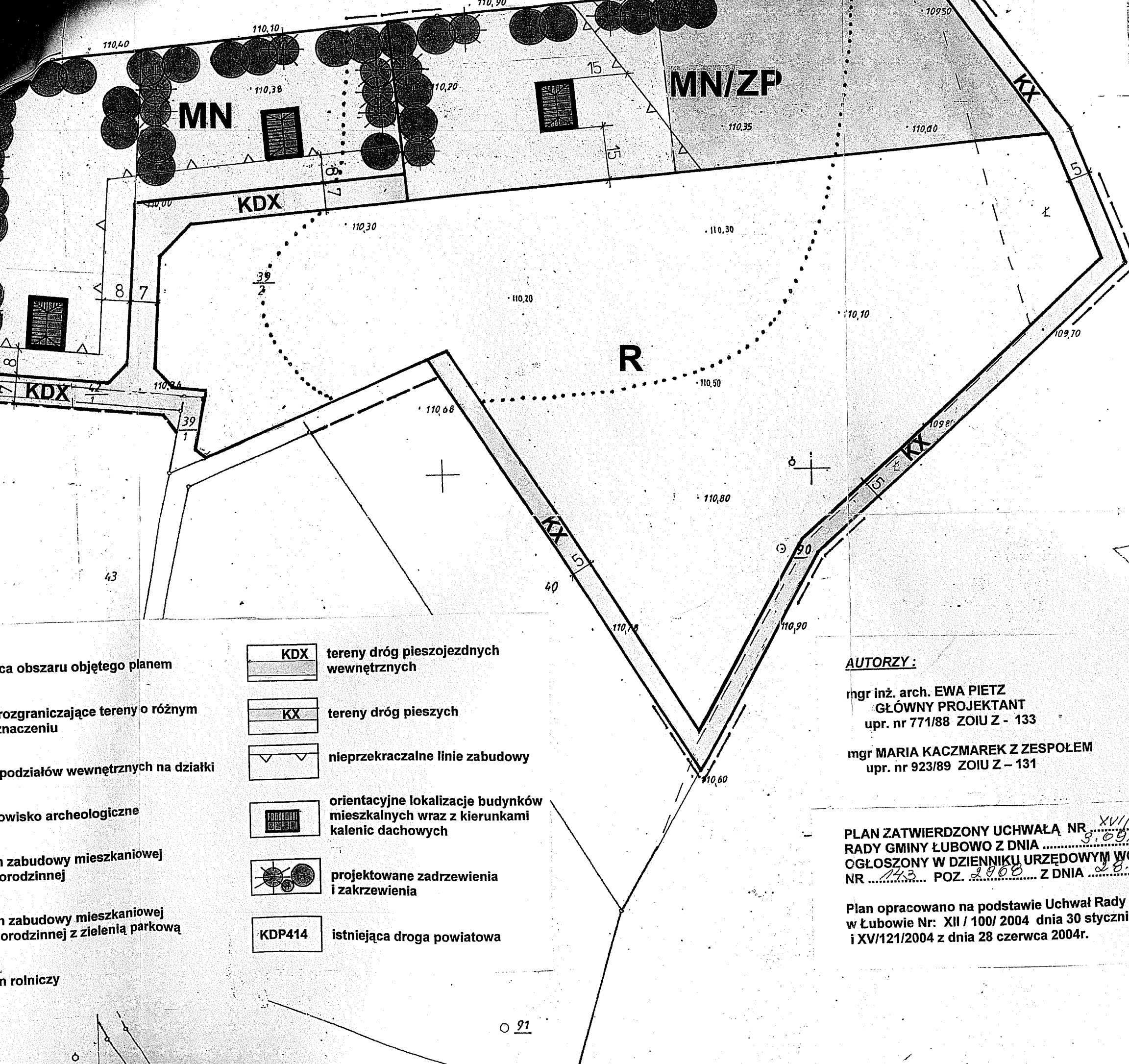
REPRODUKUCJA WZBRONIONA

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają
wytyczeniu przez jednostki wykonawstwa
geodezyjnego (Ustawa z dn. 17 05 1989 -
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne)
Art.27 Ust. 2 pkt. 2 Dz. U. nr 20 i
Art.43 pkt 1 Ustawy z 07 07 1994
Prawo Budowlane Dz. U. nr 89/94 /

Starostwo Powiatowe w Gnieźnie
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Obszarze oznaczonym liniami
zakończono aktualizację treści mapy
podstawowej. Dokument z pominięciem
niezgodności z zapisami
powiatowego w druku
zawieszono na stronie nr 106/2004
Projektowane obiekty budowlane
wymagające pozwolenia na budowę
podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji
rozpracowania i wytyczenia
do wykonania prac geodezyjnych.

2004-04-05
Starosta Gnieźnieński
Eugeniusz Majewski
st. geodeta d/s kontroli



granica obszaru objętego planem miejscowym

Jan Grabowski
 Jan Grabowski

KERG 506-7/2004
 Wojew. wielkopolskie
 Powiat gnieźnieński
 Gmina Łubowo
 Wieś Lednogóra
 Arkusz /sekcja/ 1
 Działka 39/2
 Powierzchnia 3.4094 ha
 KW nr 21790
 Właściciel Gmina Łubowo
 Stan na dzień 15 03 2004

Zasięg aktualizacji
REPRODUKCJA WZBRONIONA
 Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wyłączeniu przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego /Ustawa z dn. 17 05 1989 - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne Art.27 Ust. 2 pkt. 2 Dz. U. nr 20 i Art.43 pkt 1 Ustawy z 07 07 1994 Prawo Budowlane Dz. U. nr 89/94 /

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
GŁÓWNY PROJEKTANT
 upr. nr 771/88 ZOIU Z - 133
 mgr MARIA KACZMAREK Z ZESPOŁEM
 upr. nr 923/89 ZOIU Z - 131

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XVI/133/2004
RADY GMINY ŁUBOWO Z DNIA 3.09.2004
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.
NR 143 POZ. 2968 Z DNIA 28.09.2004

Plan opracowano na podstawie Uchwał Rady Gminy w Łubowie Nr: XII / 100/ 2004 dnia 30 stycznia 2004 i XVI/121/2004 z dnia 28 czerwca 2004r.

Starostwo Powiatowe w Gnieźnie
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjno-Kartograficznej
 Obszarze oznaczony: linia...
 wykonano aktualizację treści mapy...
 zasadniczej. Dokumenty z pomiaru...
 obejmującego przynajmniej 2004-09-05
 powiatowego w dniu 2004-09-05
 zarejestrowano pod nr 506-7/2004
 niniejsze mapy służyć do celów...
 Projektowane obiekty budowlane...
 wymagające pozwolenia na budowę...
 podlegają wyłączeniu i wyłączeniu...
 powołania i...
 do wykonywania prac geodezyjnych.
 2004-09-05 Starosta Eugeniusz Majewski
 miejscowa rada
 Eugeniusz Majewski
 starosta d/s kontroli