

Wójt Gminy Łubowo

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - LEDNOGÓRA DZ. NR EWID.127

Uchwała nr XVI/136/04

Rady Gminy Łubowo

z dnia 3.08.

2004r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym

Województwa Wielkopolskiego nr 150 poz. 3136 z dnia 21.10. 2004r.

Łubowo - 2004r.

**ZESPÓŁ AUTORSKI
PLANU MIEJSCOWEGO**

dr n. tech. Kazimierz Dzieńdziura

upr. urb.nr 752/88

Główny projektant

część tekstowa planu miejscowego

część graficzna planu miejscowego

mgr inż. Zenon Sprada

Projektant

komunikacja (część tekstowa

i graficzna)

tech. Irena Piechowiak

grafika

UCHWAŁA NR XVI/136/04
RADY GMINY W ŁUBOWIE
z dnia 3 września 2004 r.

W sprawie: *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy
mieszkaniowej - Lednogóra dz. nr ewid.127, gm. Łubowo*

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z 2003r.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13 z 1996r. poz.74 z późniejszymi zmianami) i uchwały nr IX/76/03 Rady Gminy w Łubowie z dnia 30 września 2003r. - Rada Gminy w Łubowie, uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej - Lednogóra dz. nr ewid.127", zwany dalej planem miejscowym.
2. Obszar objęty uchwałą dotyczy działki nr ewid. 127 oznaczonej na rysunku planu miejscowego - granicą zatwierdzenia planu.
3. Integralną częścią uchwały, która jest tekstem planu miejscowego, jest załącznik graficzny nr 1, obejmujący rysunek planu miejscowego w skali 1:500 oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Zgodnie z art. 14 ust.8 cytowanej w preambule ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

I. USTALENIA OGÓLNE PLANU MIEJSCOWEGO

§ 2.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164, poz.1587 z dnia 19 września 2003r.) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - ustala się definicje pojęć obowiązujące w niniejszej uchwale, mianowicie ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. tekście planu miejscowego - należy przez to rozumieć treść uchwały;
3. rysunku planu miejscowego - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik do uchwały;
4. planie miejscowym - należy przez to rozumieć tekst planu miejscowego i rysunek planu miejscowego;
5. materiałach planistycznych - należy przez to rozumieć opracowania, analizy, prognozy i studia sporządzone na potrzeby planu miejscowego a także opracowania, koncepcje, projekty, plany i programy dotyczące obszaru objętego projektem planu miejscowego, sporządzone na podstawie przepisów odrębnych;
6. nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów - należy przez to rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu budowy;
7. elementach zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć w szczególności istniejące i projektowane pierzeje ulic, place wiejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni.

§ 3.

1. Celem zawartych w uchwale ustaleń jest umożliwienie inwestycyjnej działalności inwestorowi, określenie zasad zagospodarowania terenów różnorodnym podmiotom uczestniczącym w procesie inwestycji, przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i inwestora.

2. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenu objętego planem, o których mowa w §3. ust.1, zgodne są z wymogami ładu przestrzennego, ochroną interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w zakresie potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w Prawie Ochrony Środowiska, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U.Nr 62, poz.627 z późn. zm.) oraz Prawie Budowlanym, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. Nr 15, poz.140 z 1999r. z późn. zm.).

§ 4.

1. Plan obejmuje działkę wymienioną w § 1 ust.2 o powierzchni 0,4800ha w tym:
 - grunty rolne kl. IVa - 0,4800ha.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz.78 z 1995r. z późn. zm.) - grunty klasy IV poniżej obszaru 1 ha nie wymagają zgody Wojewody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia następuje w trybie niniejszego planu.

§ 5.

1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu miejscowego są:
 - 1) ustalenie dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego;
 - 4) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
 - 6) ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
 - 8) ustalenia dotyczące stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4.
2. Ustalenia zawarte w ust.1 - są przedstawione szczegółowo w "Ustaleniach szczegółowych planu miejscowego".

§ 6.

1. Następujące oznaczenia graficzne stosowane w części graficznej planu miejscowego na rysunku planu w skali 1:500, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice zatwierdzenia planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania;
 - 3) podstawowa funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od:
 - drogi gminnej (odl. 15,0m)
 - drogi dojazdowej (odl. 5,0m) - obowiązująca linia zabudowy.
2. Informacje o terenie bądź inne dokumenty administracyjne, należy określać według ustaleń planu dla obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU MIEJSCOWEGO

§ 7.

1. Ustalenia urbanistyczne i warunki architektoniczne.
 - 1) Ustala się zasadę wykonywania badań gruntowo-wodnych dla poszczególnych obszarów zainwestowania zależnie od potrzeb wynikających z projektu budowlanego (w tym: w przypadku projektowanego podpiwniczenia obiektu).
 - 2) Ustala się obowiązek wykonania prac dostosowawczych dla całego terenu zainwestowania w granicach zatwierdzenia planu, przez wykonanie systemu sieci ekologicznej lokalnej melioracji, gwarantującej odprowadzenie wód powierzchniowych i gruntowych.
 - 3) Dla obszarów kolizyjnych uzbrojenia podziemnego obowiązuje zakaz wykonywania trwałych urządzeń terenowych, nasadzeń do czasu likwidacji kolizji, niezależnie od tego czy obszary te zostały zaznaczone na rysunku planu.
 - 4) Uzbrojenie terenu, istniejące, nie kolidujące lub bez możliwości przełożenia należy adaptować na warunkach określających jego przydatność dla docelowych rozwiązań infrastruktury projektowanego zainwestowania, według dokumentacji technicznych i programowych.

- 5) Na wyznaczonej w planie działce budowlanej ustala się zabudowę wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego lub garażu o powierzchni zabudowy do 40m^2 (jednokondygnacyjnego do okapu dachu).
- 6) Łączna powierzchnia zabudowy budynków na działce nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.
- 7) Dopuszcza się możliwość łączenia dwóch działek celem budowy jednego budynku mieszkalnego oraz gospodarczego lub garażu. na większej działce. Łączna powierzchnia zabudowy budynków, na działkach połączonych, nie może przekroczyć 15% powierzchni działki.
- 8) Ustala się następujące warunki architektoniczne dla budynków projektowanych (wynikające z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra, zatwierdzonego uchwałą nr II/8/98 Rady Gminy w Łubowie z dnia 14 listopada 1998r.):
 - a) rzuty poziome prostokątne z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand, itp.
 - b) wysokość budynków w kalenicy do 12,0m;
 - c) dachy strome dwuspadowe, o nachyleniu $35-45^\circ$, kryte dachówką ceramiczną w kolorze brązowym lub czerwonym, ale jednolicie dla wszystkich budynków;
 - d) liczba kondygnacji: parter plus poddasze użytkowe;
 - e) usytuowanie kalenicy równoległe do drogi gminnej (budynek pierwszy) oraz do drogi dojazdowej (budynki pozostałe);
 - f) wykończenie elewacji budynków murowanych:
tynkowane - malowane w jasnych kolorach;
 - g) dopuszcza się zastosowanie w elewacji budynku powierzchni: jasnego tynku, wątku ceglanego, drewna lub kamienia;
 - h) w ścianach szczytowych zaleca się zastosowanie odmiennego materiału dla części poddasza i części parteru lub oddzielenie tych części poziomym gzymsem;
 - i) dla projektowanych budynków gospodarczych lub garaży obowiązuje zasada dostosowania do architektury budynku mieszkalnego (rodzaj dachu, wykończenie elewacji). Zasady lokalizacji budynku gospodarczego lub garażu dostosowane do przepisów Prawa Budowlanego. Dopuszcza się możliwość wbudowania garażu w budynek mieszkalny - bądź przybudowany (również jako przybudowany budynek gospodarczy), ale w sposób jednolity dla wszystkich objętych planem działek budowlanych.

- j) Ogrodzenia frontowe działek, winny posiadać podmurówkę o wysokości co najmniej 30cm, słupki tynkowane, z kamienia lub z cegły licowanej w kolorze brunatnym lub czerwonym, sztachety drewniane.
2. Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.
- 1) Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych dla środowiska powinny się mieścić w granicach dopuszczalnej normy oraz powinny się mieścić w granicach działki.
 - 2) Ustala się zagospodarowanie działek zielenią działkową o charakterze dekoracyjno-krajobrazowym z dopuszczeniem upraw ogrodniczo-sadowniczych.
 - 3) Do czasu pobudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość budowy szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni.
 - 4) Do czasu pobudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych po obszarze działki.
 - 5) Odpady i śmieci należy gromadzić w pojemnikach z segregacją odpadów i wywozem do gminnego wysypiska.
 - 6) Dla celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne, najbardziej bezpieczne dla środowiska.
 - 7) Planowana zabudowa mieszkaniowa na terenie działki nr 127 w Lednogórze, znajduje się na terenie cennym archeologicznie w strefie intensywnego występowania stanowisk pradziejowych i wczesnośredniowiecznych. Na obszarze objętym planem znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, będące pod ochroną konserwatorską, które powinno zostać ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z art.145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. Wiąże się to z koniecznością ujęcia w projekcie planu zapisu informującego, że prace ziemne podczas inwestycji na obszarze występowania stanowiska archeologicznego, wymagają prowadzenia prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 8) Przedmiotowa działka nr 127 wchodzi w skład większego obszaru objętego drenowaniem gruntów ornych. Szczegółowy przebieg drenażu melioracyjnego na tym terenie należy ustalić metodą przekopów próbnych przy udziale przedstawiciela miejscowej Spółki Wodnej i właściciela terenu. W razie kolizji projektowanej zabudowy z istniejącym drenażem melioracyjnym należy projekt zmiany przebiegu drenażu uzgodnić z WZMiUW w Poznaniu - Inspektorem w Gnieźnie ul. Krótka 8, 62-200 Gniezno.

9) Dla projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych, należy zachować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie można powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym. wszelkie kolizje muszą być usunięte kosztem inwestora, na podstawie warunków uzyskanych w Rejonie Dystrybucji Gniezno ul. Wschodnia 49/51.

3. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1) W zakresie układu komunikacyjnego ustala się:

- a) dojazd do projektowanych działek z drogi gminnej 1DGL za pośrednictwem skrzyżowania prostego;
- b) szerokość pasa drogi gminnej min. 15,0m z jezdnią 6,0m, klasa drogi "L" (lokalna);
- c) drogę dojazdową 2D o szerokości 8,0m z chodnikiem 2,5m i placem do zawracania 12,5 x 12,5m, klasa drogi "D" (dojazdowa).

2) Ustala się następujące odległości zabudowy o charakterze mieszkaniowym:

- a) drogi gminnej 1DGL min. 15,0m od najbliższej krawędzie jezdni (art.43 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych);
- b) od drogi dojazdowej 2D min. 5,0m od linii rozgraniczającej ulicę.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury.

1) Stan istniejący.

Infrastruktura istniejąca przebiega w ciągu drogi gminnej 1DGL, mianowicie: wodociąg Ø 100mm (PCV), gazociąg Ø 63 (PE). linia telekomunikacyjna podziemna (t). zasilanie elektroenergetyczne kablowe (eN) prowadzące od stacji transformatorowej położonej na zachód od przedmiotowego terenu. Brak kanalizacji sanitarnej (końcówka istniejącej kanalizacji, położona jest na zachodnim krańcu wsi Lednogóra ok. 800m na wschód od przedmiotowego terenu). Kanalizacji deszczowej brak.

2) Stan projektowany.

Na sąsiedniej działce nr 126/5 istnieje nowozbudowany budynek mieszkalny. przyłącza zostały przeprowadzone z omawianych w ppkt.1) istniejących sieci. Podobne zasady dotyczą obszaru planu na dz. nr 127. Zgodnie z ustaleniami §7 ust.2 pkt. 3) do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - obowiązują ustalenia tam sformułowane.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości8..... %.

§ 9.

Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr II/8/98 z dnia 4 listopada 1998r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 32, poz. 469 z dnia 18 grudnia 1998r. w obszarach sprzecznych z postanowieniami określonymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej - Lednogóra dz. nr ewid.127.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Łubowie.

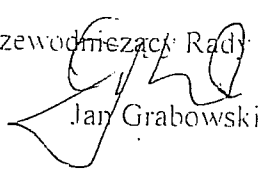
§ 11.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 12.

Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy


Jan Grabowski

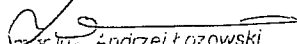
UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVI/136/04
Rady Gminy Łubowo
z dnia 3 września 2004 r.

Uchwała dotyczy projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy, mieszkaniowej - Lednogóra działka nr ewidencyjny 127''. Teren działki nr 127 w Lednogórze był dotychczas użytkowany rolniczo. Zgodnie z wnioskiem właściciela przygotowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten teren na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wymieniony projekt planu stanowi częściową zmianę obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra” i jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo”. Projekt planu ma zakończone procedury formalno - prawne, opinie i uzgodnienia w tym Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. W czasie publicznej dyskusji nad projektem planu nie zgłoszono zastrzeżeń do planu .

Wójt Gminy Łubowo

Wójt


mgr inż. Andrzej Łozowski

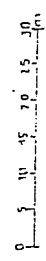
(powiększenie)

Powiat lubowski
Gmina Lubowo
Wieża Lechogóra
Arkusz /sekcja/ 1/113-123-241/
Dzielnica 127
Powierzchnia 0,40 ha
KW nr 9259
Właściciel Sroka Marek Aleksander
Stan na dzień

do Uchwały nr XVII/136/04
z dnia 3.09.2004 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W LEDNÓGÓRZE - DZ. NR EWID.: 127

SKALA 1:500



OZNACZENIA:

- GRANICA ZATWIERDZENIA PLANU
- GRANICA OBSZARU ODJĘTA OPIŁACOWANIEM
- GRANICA TERENU DZIAŁKI
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- PODSIĄGOWA FUNKCJA PROJEKTOWANIA TERENU: ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOKOŚCIOWA
- LINIA NIEPRZECIEKALNA ZABUDOWY OD DROGI GMINNEJ
- ODWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY OD DROGI DOJAZDOWEJ
- WJAZD
- ZNAK LIKWIDACJI
- DRUGA GMINNA I KLASA I - LOKALNA
- DRUGA DOJAZDOWA KLASA II - DOJAZDOWA
- PRZECIĄCZNIKI USTANOWIENIE PRZECIĄCZNIKA MIKROFALOWEGO I W ZIELENI DZIAŁKOWEJ

ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA

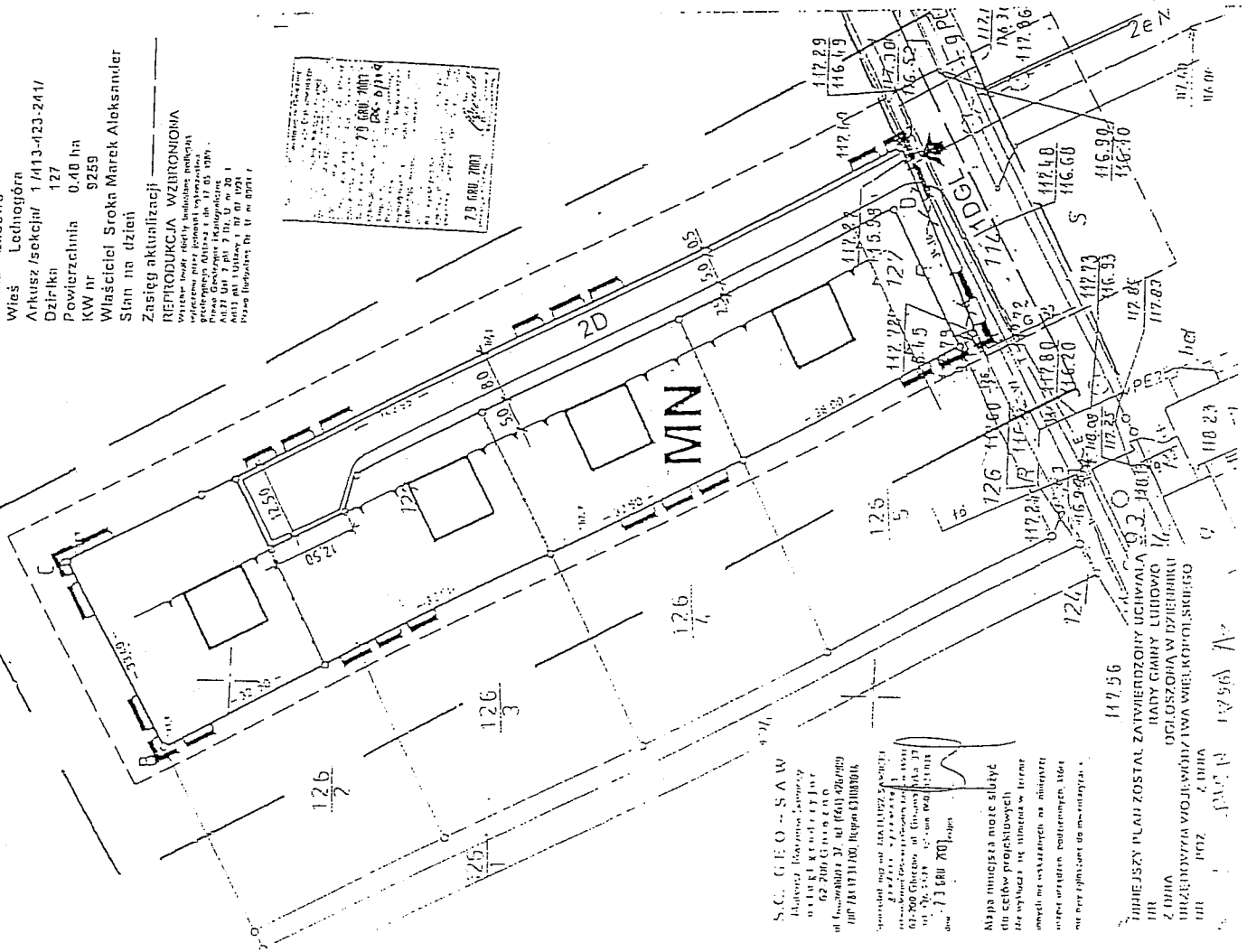
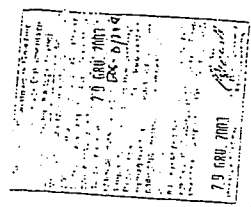
- ZASILANIE ELEKTROENERGETYCZNE
- WODOCIĄG II CIĘCI
- ZASILANIE GAZOWE II CIĘCI
- LINIA TELEKOMUNIKACYJNA

Przewodniczący
Rady Gminy
Jan Grabowski

UWAGA: W JĄDRO DROGI GMINNEJ OZNACZONO LINIAMI PRZERYWANĄMI
ZEWNIĘTRZNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE OTĄŻ PAS JEZDNI

ZESPÓŁ AUTORSKI PLANU:

- DR N. TĘCŁ KAZIMIERZ DZIĘDZIURA
UPR. URB. NR 75206 - GL. PROJEKTANT
- NGR INŻ. ZENON SPRADA
UPR. URB. NR 104183 - PRAC. KOMPIUTEROWY
- TECH. INŻ. PIOTR PIĘCIOŃK - GRAFIKA



S.C. G.E.O. - S.A.W.
Biuro Projektów i Inżynierii
ul. 111 111 111 111 111 111
62-200 Głogów 41-0
ul. 111 111 111 111 111 111
tel. 71 680 2001, 71 680 2002
fax 71 680 2003, 71 680 2004

Mapa miejscowa może służyć
do celów projektowych
nie wolno jej używać w terenie
bez zgody i nie odpowiada na inne
pytania i uwagi, podlegając
niezależnemu od mapy

INNY JAKI PLAN ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ
RADY GMINY LUBOWO
OGŁOSZONA W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIĄ 12.09.2004 r.

