

WÓJT GMINY ŁUBOWO

# OWIECZKI

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
DZ. NR EWID. 241**

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/135/2004 Rady Gminy w Łubowie  
z dnia 3 września 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr.....*143*..... poz. ....*2970*..... z dnia ....*28.09.2004*.....

**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 VIII/68/03  
Rady Gminy w Łubowie z dnia 3 września 2003 r.

UCHWAŁA NR XVI/25/04

RADY GMINY W ŁUBOWIE

z dnia 3.12.2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w OWIECZKACH, dz. o nr ewidencyjnym 241.**

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. 14 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Owieczkach.
2. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią granice działki o nr ewidencyjnym 241 w Owieczkach, o wielkości 1,07 ha.
3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą Rady Gminy w Łubowie nr XXXVIII/273/02 z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo oraz z uchwałą nr VIII/68/03 Rady Gminy w Łubowie z dnia 03.09.2003 r. o przystąpieniu do opracowania planu.
4. Plan składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części: rysunku planu w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 1 oraz niepublikowanych załączników dotyczących rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu i 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

Ilekroć 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 Lubowo,
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. korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody z późn. zmianami, Art. 2a pkt 2 (j.t. Dz.U. Nr 93, poz. 1079 z 2001 r.),
8. siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody z późn. zmianami, Art. 2a pkt 11 (j.t. Dz.U. Nr 99, poz. 1079 z 2001 r.).

#### § 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) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem.
  - 8) zasady rozbudowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.
  - 9) sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Zakres opracowania nie obejmuje określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na nie występowanie wymiennych terenów i obiektów w obszarze opracowania. Ustala się, że nie występuje potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

#### § 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3. obowiązujące linie zabudowy,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. kierunki kalenic dachowych,
6. zadrzewienia i zakrzewienia tworzące korytarze ekologiczne.

### ROZDZIAŁ 2

#### Przepisy szczegółowe

#### § 5

1. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, na których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi bytowe – handel, gastronomia, działalność rzemieślnicza oraz w razie potrzeby prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się tereny dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KD - droga gminna, 2 KDW, 3 KDW – drogi dojazdowe.

## § 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich. 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, pokrycia dachów w gamie kolorów od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.
2. W zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni.
3. Elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej.

## § 7

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

1. Nakazuje się wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia tworzące ciągi ekologiczne wzdłuż istniejących cieków wodnych, w pasie o szerokości co najmniej 3 m.
2. Należy urządzić zieleni ozdobną w częściach działek pomiędzy budynkami mieszkalnymi a ogrodzeniem od strony dróg 1KD, 2KDW, 3 KDW.
3. Należy wykonać wiercenia w miejscu lokalizacji każdego budynku, pozwalające określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji.
4. Przed rozpoczęciem prac budowlanych wykonać na działce przekopy próbne w celu sprawdzenia czy na terenie objętym inwestycją występują fragmenty sieci drenażowej. W przypadku odkrycia występowania sieci, należy dokonać zgłoszenia w Wielkopolskim Zarządzie Melioracji – Inspektorat w Gnieźnie, ul. Krótka 8.
5. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi zakłócających naturalny układ cieków wodnych, graniczących z obszarem objętym uchwałą.
6. Usługi dopuszczone zgodnie z § 5 ust. 1 nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie mogą powodować konieczności lokalizowania pomieszczeń magazynowo-składowych, generujących wzmożony ruch samochodów ciężarowych.
7. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do istniejących cieków wodnych.

8. Ścieki deszczowe należy zagospodarować indywidualnie poprzez gromadzenie w studni chłonnej lub odprowadzić powierzchniowo wokół zabudowań.
9. Dla zaopatrzenia w ciepło należy preferować ekologiczne źródła spalania paliw.
10. Odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
11. Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych, opróżnianych okresowo.

## § 8

W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Wydziału Archeologicznego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2.

## § 9

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zakazuje się stosowania ogrodzeń frontowych w formie litego muru lub prefabrykatów betonowych uniemożliwiających wgląd na działki.
2. Dopuszcza się umieszczanie reklam w płaszczyźnie ogrodzeń lub w liniach zabudowy budynków.
3. Dopuszcza się stosowanie żywopłotów.

## § 10

1. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowanie terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy należy poprowadzić równolegle do osi jezdni drogi wojewódzkiej KD 197 oraz dróg dojazdowych w odległościach:
  - a) 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
  - b) 5 m od granicy działek wzdłuż dróg dojazdowych 2 KDW i 3 KDW.
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35 % powierzchni działki.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić co najmniej 50 % powierzchni działki.

2. Ustala się następujące parametry dotyczące zabudowy mieszkaniowej:

- 1) wysokość zabudowy – parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 10 m.
- 2) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym. Obowiązuje równoległe ustawienie kalenicy w stosunku do osi jezdni dróg 1 KD i 3 KDW – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków przeznaczenia dopuszczalnego i budynków gospodarczych lub garaży:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne może być umieszczone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego od strony bocznej lub tylnej. Dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego obowiązują parametry określone dla budynków mieszkalnych – ust. 2 pkt 1. 2.
  - 2) budynki gospodarcze lub garaże można sytuować jako wolnostojące, jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub na granicy działki. Powinny to być budynki wyłącznie parterowe z dachami o nachyleniu i pokryciu nawiązującym do dachów budynków mieszkalnych.

## § 11

Wprowadza się następujące zasady podziału:

1. Obowiązują linie podziałów wewnętrznych na działki budowlane przy czym dopuszcza się korekty nie powodujące zmniejszenia więcej niż 10 % wielkości działki.
2. Podziały winny być dokonane prostopadle do osi jezdni drogi wojewódzkiej KD 197 oraz drogi 2 KDW.
3. Dopuszcza się łączenie działek.

## § 12

1. Dojazdy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 MN. 2 MN odbywać się będą za pomocą dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KD. 2 KDW. 3 KDW. Droge 1 KD przewiduje się docelowo jako drogę serwisową
2. Ustala się następujące szerokości dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających:
  - droga 1KD – 10 m.
  - droga 2 KDW – 6 m.
  - droga 3 KDW – 10 m.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego, rozbudowanego w liniach rozgraniczających dróg.
4. Zgodnie z koncepcją skanalizowania gminy Lubowo przewiduje się docelowo we wsi Owieczki budowę sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Strychowie. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych, okresowo opróżnianych.
5. Obsługę w zakresie energii elektrycznej ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej. Możliwości lokalizacji ewentualnej trafostacji wyznacza się na rysunku planu. Zmiana lokalizacji trafostacji nie powoduje zmiany planu.
6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci ułożonej w drodze 1 KD na warunkach określonych przez właściciela sieci.

7. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych

### § 13

Do czasu wydzielenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dróg dojazdowych teren działki o nr ewidencyjnych 241 w Owieczkach może być użytkowany jako grunt rolny.

## ROZDZIAŁ 3

### Przepisy końcowe

### § 14

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu 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 w wysokości 8 %.

### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

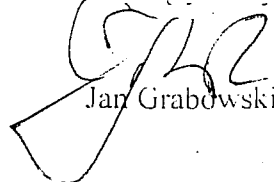
### § 16

Ustalenia 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

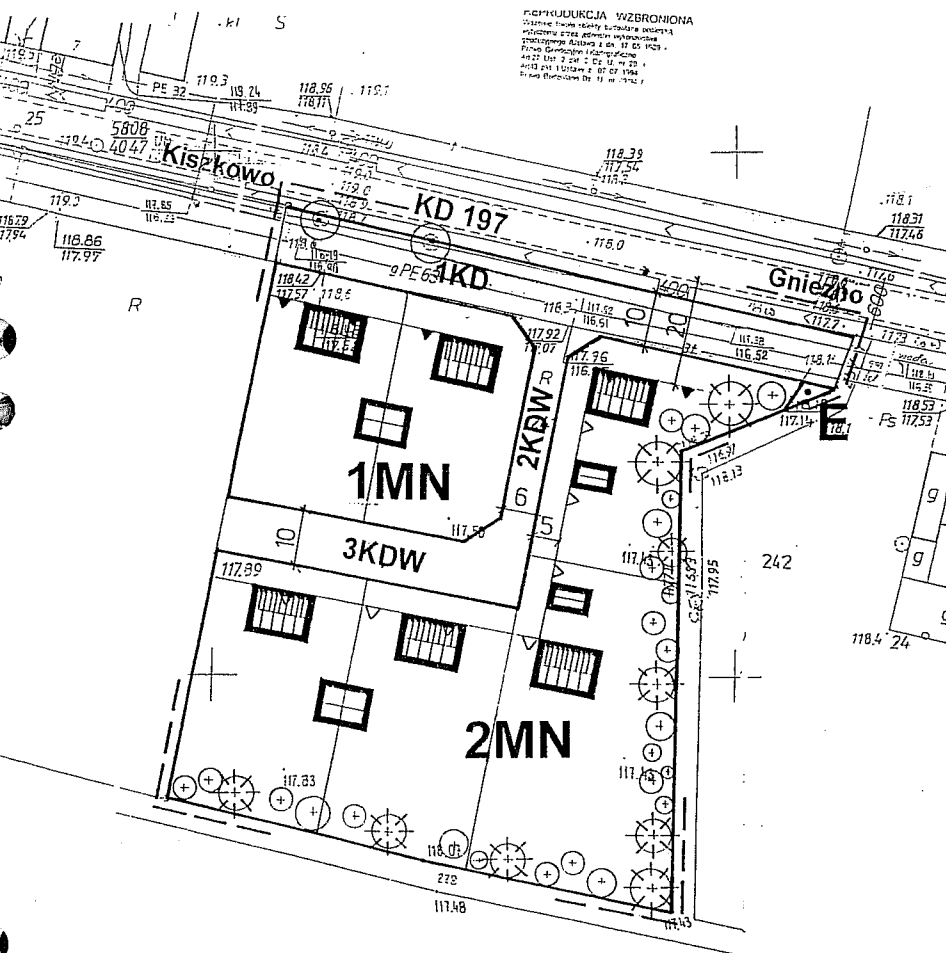
# OWIECZKI

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ – DZ. NR EWID. 241

Załącznik do Uchwały Nr XVI/135/2004  
Z dnia 03.09.2004

skala 1 : 1000

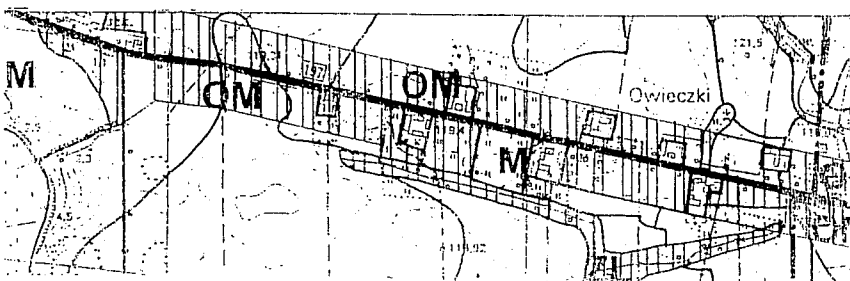
0 10 20 30 40 50m  
Podziałka liniowa



- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- linie podziałów wewnętrznych
- 1MN, 2MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1KD teren drogi gminnej
- 2-3 KDW tereny dróg dojazdowych
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- orientacyjne lokalizacje budynków mieszkalnych wraz z kierunkami kalenic dachowych
- orientacyjne lokalizacje budynków gospodarczych
- adaptowane istniejące drzewa
- zadrzewienia i zakrzewienia tworzące korytarze ekologiczne
- KD197 droga wojewódzka nr 197 Kiszkowo - Gniewno
- E teren stacji transformatorowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBOWO

skala 1 : 10 000



### AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ  
upr. nr 771/81 ZOIU Z – 133  
Główny Projektant  
mgr MARIA KACZMAREK  
upr. nr 923/89 ZOIU Z – 131  
z ZESPOŁEM

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XVI/135/2004  
RADY GMINY W LUBOWIE Z DNIA 03.09.2004  
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WÓJ. WLKP.  
NR 143 POZ. 2870 Z DNIA 28.9.2004

Plan opracowano na podstawie Uchwały Nr VIII/68/03  
Rady Gminy Lubowo z dnia 3.IX.2003

Granica obszaru objętego planem miejscowym

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Jan Grabowski

## UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy w Łubowie Nr XVI/135/04

z dnia 3 września 2004 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w OWIECZKACH, dz. nr ewid. 241

opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. nr 13 z 1996 r. poz. 74 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. nr 80 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz.U. Nr 75 z 2002 r.
- prawo oціony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Dz.U. Nr 62 poz. 627 z 2001 r. z późn. zm.
- rozporządzenie 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 sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz.U. Nr 179, poz. 1490 z 2002 r.
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Dz.U. Nr 197, poz. 1667 z 2002 r.
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Dz. U. nr 92, poz. 880 z 2004 r.
- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej - Dz. U. nr 90 z 1998 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane- jedn. tekst Dz. U. nr 207 z 2003 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. nr 46 z 2000 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. nr 71 z 2000 r. z późn. zm.

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy w Łubowie uchwały Nr VII/68/03 r. z dnia 03.09.2003 r.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej. W dniach od 20.01.2004 r. do 09.02.2004 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 26 lutego 2004 r. do 17 marca 2004 r. w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w dniu 17 marca 2004 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Wojewoda