

**UCHWAŁA NR XXXVI/306/2018
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 26 lutego 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego
działki nr ewid. 120/1, 120/2, 116, 117, 118, 119 i część działki nr ewid. 121**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Gminy Łubowo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 120/1, 120/2, 116, 117, 118, 119 i część działki nr ewid. 121 - Nr XXI/160/2016 z dnia 28 września 2016r., Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 120/1, 120/2, 116, 117, 118, 119 i część działki nr ewid. 121, zwany dalej planem, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług publicznych w tym usług sportu, działka 120/1, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/240/2001 Rady Gminy Łubowo z dnia 26.10.2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 139, poz. 2792 z dnia 15.11.2001r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 120/1, 120/2, 116, 117, 118, 119 i część działki nr ewid. 121 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXVIII/273/02 z dnia 09 lipca 2002 r. ze zmianami zawartymi w uchwałach Rady Gminy Łubowo: nr X/101/2007 z dnia 19 października 2007 r., nr XXXIV/401/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., nr IX/82/2011 z dnia 16 sierpnia 2011 r., nr IV/20/2015 z dnia 12 lutego 2015 r. oraz XXXVI/305/2018 z dnia 26 lutego 2018r.

3. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Łubowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Łubowo o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekcw w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek do przechowywania narzędzi i sprzętu lub budynek garażowy;
- 2) budynku usługowym - należy przez to rozumieć budynek związany z usługami dopuszczonymi na obszarze objętym planem;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia mniejszy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia oknami dachowymi;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia równy 18° lub większy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia oknami dachowymi;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych w zakresie elektroenergetyki, dostarczania ciepła, wody, gazu, usuwania ścieków i odpadów, teletechniki, transportu (dojścia i dojazdy, miejsca postojowe) itp.;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej drogę;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 10) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące normy branżowe;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 13) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć drzewa oraz krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze, w którym dobór roślin będzie dokonany w sposób właściwy z punktu widzenia efektywności akustycznej.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UA/ZP:
 - a) podstawowe: tereny usług administracji publicznej oraz zieleni urządzonej – budynek Urzędu Gminy w Lubowie, budynek gospodarczo-garażowy z szatniami i urządzeniami sanitarnymi - fragment obszaru zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL:
 - a) podstawowe: tereny lasów, będące fragmentami obszaru zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/ZP:
 - a) podstawowe: teren publicznych usług sportu i rekreacji oraz publicznej zieleni urządzonej – boisko do piłki nożnej stanowiące fragment obszaru zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/W:
 - a) teren publicznej zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, w tym fragment obszaru zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:

- a) podstawowe: teren publicznych usług sportu i rekreacji, kultury fizycznej, edukacji, zdrowia i urządzeń rekreacyjnych – budynki związane z usługami, w tym hala widowiskowo-sportowa,
- b) dopuszczalne: usługi - handel, gastronomia, kultura, administracja, usługi typu fitness, odnowa biologiczna, usługi hotelarskie, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
- b) dopuszczalne: usługi jako wbudowany w budynek mieszkalny lokal użytkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) dla terenu oznaczonego symbolem T:

- a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej,
- b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) dla terenu oznaczonego symbolem: KDX:

- a) podstawowe: teren drogi pieszo-jezdnej,
- b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakazy:

- a) przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m przez takie części budynku jak: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria oraz o więcej niż odległość wynikająca z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni przez takie części budynku jak: taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa,
- b) nowej zabudowy na terenach: 1ZL, 2ZL, US/ZP, ZP/W oraz w części terenu US, stanowiącej fragment obszaru zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

2) nakazy dotyczące:

- a) utrzymania dotychczasowych gabarytów i geometrii dachów budynku Urzędu Gminy w Łubowie oraz budynku gospodarczo-garażowego z szatniami i urządzeniami sanitarnymi,
- b) zaadaptowania istniejącego starodrzewu, drzew będących pozostałościami dawnego zespołu dworsko-parkowego oraz innych okazałych drzew na terenach UA/ZP, 1ZL, 2ZL, US/ZP, ZP/W z dopuszczeniem ich wymiany,
- c) odtworzenia, w częściach wolnych od zabudowy i urządzeń sportowych, dawnego układu ścieżek i kompozycji zieleni zespołu dworsko-parkowego na terenach UA/ZP, US/ZP,
- d) zagospodarowanie terenu ZP/W poprzez wprowadzenie ścieżek, placików rekreacyjnych, płaszczyzn wodnych oraz zakomponowanej zieleni,
- e) zrealizowania pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż granic terenu US na styku z terenami nie objętymi planem oraz równolegle do drogi pieszo-jezdnej KDX, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenia dotyczące:

- a) realizacji dojazdów do budynków, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych części budynków i budowli poza terenem zdefiniowanym przez nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) lokalizowania obiektów małej architektury oraz samodzielnych budowli takich jak: dojazdy, dojścia, stanowiska postojowe, budowle ziemne w tym związane z kulturą fizyczną, konstrukcje oporowe, części budowlane urządzeń technicznych lub związane z infrastrukturą techniczną, przy czym na terenach 1ZL, 2ZL lokalizowanie budowli należy ograniczyć do budowli i urządzeń dopuszczonych w przepisach odrębnych na gruntach leśnych,
 - c) lokalizowania na terenie US, poza fragmentem obszaru dawnego zespołu dworsko-parkowego, garaży podziemnych oraz garaży w kondygnacji parteru,
 - d) zaadaptowania istniejącej wieży telefonii komórkowej o wysokości przekraczającej 50 m oraz kontenera zlokalizowanych na terenach 2ZL oraz T, z dopuszczeniem wymiany tych obiektów i zmiany wysokości wieży, przy czym w przypadku przekroczenia wysokości 50 m obowiązuje zapis §9, pkt 4, lit f,
 - e) lokalizowania w częściach poza fragmentami obszaru zespołu dworsko-parkowego terenów ZP/W oraz US, obiektów tymczasowych takich, jak kioski dla obsługi parkingów, pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne - na czas organizowania imprez,
 - f) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
 - g) przebudowy i rozbudowy istniejących budynków na terenie UA/ZP oraz na terenie MN;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń oraz ich gabarytów i standardów jakościowych:
- a) zakaz realizowania pełnych ogrodzeń frontowych,
 - b) w obrębie części ażurowej ogrodzeń frontowych część ażurowa powinna wynosić co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia,
 - c) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m z dopuszczeniem wyższych ogrodzeń boisk sportowych lub ogrodzeń stanowiących ekrany akustyczne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu polegające na wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzaniu pól elektromagnetycznych nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zabudowa realizowana na obszarze objętym planem, urządzenia sportowe lub związane z infrastrukturą techniczną nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się, iż zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się: teren MN, do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zaliczają się tereny: US/ZP, ZP/W, US, a do terenów zamieszkania zbiorowego może zaliczać się teren US w przypadku realizacji usług hotelarskich;
- 4) zakaz odprowadzania wód zużytych na cele bytowe lub gospodarcze do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) nakazy dotyczące:
 - a) zastosowania kompensacji przyrodniczej w przypadku konieczności wycinki istniejących drzew poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń nie kolidujących z projektowanymi elementami zagospodarowania terenu,
 - b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniami zapisanymi w pkt 6, lit. a i b,
 - c) ograniczenia zmian stosunków wodnych do działań mających na celu atrakcyjne zagospodarowanie przestrzeni parkowych, lecz nie powodujących zmian stosunków wodnych,
 - d) gromadzenia mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu i zagospodarowanie ich w obrębie terenów, bez naruszania interesu osób trzecich lub wywożenie poza obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) wstępnego podczyszczenia w separatorach wód opadowych i roztopowych o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach, odprowadzanych do wód powierzchniowych z terenów dróg oraz z nawierzchni utwardzonych w obrębie każdego terenu bez naruszania interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zrealizowania ogrodzenia, stanowiącego ekran akustyczny wzdłuż granicy wschodniej terenu US,
 - g) gromadzenia odpadów w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - h) wykorzystywania dla celów grzewczych i technologicznych nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak olej opałowy, gaz a także stosowanie do celów grzewczych energii elektrycznej oraz energii z odnawialnych źródeł energii; w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych opalanych paliwami stałymi wskazane jest stosowanie wysokosprawnych kotłów,
 - i) uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu istniejącej sieci melioracji szczegółowej – rurociągi, sieć drenarska; wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia udrożnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu;
- 6) dopuszczenia dotyczące:
- a) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste i pochodzących z połaci dachowych, poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do gruntu, do studni chłonnych lub do istniejących cieków w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, bez naruszania interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu drogi pieszo-jezdnej KDX oraz dojazdów, placów parkowych, placów postojowych - do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub do otwartych rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę i kształtowanie krajobrazu realizować poprzez przestrzeganie wyznaczonych w planie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także poprzez respektowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w obrębie terenów objętych planem znajduje się obszar zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków - działki nr 120/1, 120/2 i część działki 117 tj. w zakresie terenów UA/ZP, 1ZL, 2ZL, US/ZP oraz części terenów US i ZP/W;
- 2) w związku z powyższym, wszelkie działania na terenie objętym ochroną konserwatorską powinny służyć zachowaniu, utrwaleniu oraz utrzymaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączności z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu; należy podjąć wszelkie starania o zachowanie zadrzewienia, równowagi ekologicznej oraz stosunków wodnych;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §6, pkt 7;
- 4) na obszarach objętych planem nie występują inne zabytki ani obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach UA/ZP, US/ZP, US, ZP/W zastosowanie spójnych elementów zagospodarowania, takich jak: obiekty małej architektury, elementy oświetlenia, nawierzchnie ścieżek i placów rekreacyjnych, elementy ograniczające płaszczyzny wodne oraz spójnej estetycznie kompozycji zieleni.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu UA/ZP:
 - maksymalny 0,60,

- minimalny – 0,1,
 - b) dla terenu US:
 - maksymalny 1,20,
 - minimalny 0,05,
 - c) dla terenu MN:
 - maksymalny 0,45,
 - minimalny 0,1,
 - d) dla terenu T:
 - maksymalny 0,25,
 - minimalny 0,05;
- 2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenu UA/ZP: 25%,
 - b) dla terenu 1ZL: 75%,
 - c) dla terenu 2ZL: 80%,
 - d) dla terenu US/ZP: 60%,
 - e) dla terenu ZP/W: 60%,
 - f) dla terenu US: 30%,
 - g) dla terenu MN: 55%,
 - h) dla terenu T: 30%;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) od linii rozgraniczającej położonej poza obszarem objętym planem drogi gminnej nr ewid. 157 w odległości 6 m na terenach UA/ZP, US i MN, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od linii rozgraniczających drogi KDX w odległości 5 m na terenie US, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) gabaryty zabudowy, geometria dachów:
- a) budynek Urzędu Gminy w Łubowie na terenie UA/ZP: maksymalna wysokość - 10 m; liczba kondygnacji: dwie nadziemne, podpiwniczenie, dachy strome wielospadowe o nachyleniu ok. 20°, pokrycie dachów: papa lub inne pokrycie odpowiadające nachyleniu połaci dachowych, dopuszczenie okien dachowych w płaszczyźnie połaci i kolektorów słonecznych,
 - b) budynek gospodarczo-garażowy z szatniami i urządzeniami sanitarnymi na terenie UA/ZP: maksymalna wysokość - 9 m; liczba kondygnacji – jedna nadziemna plus poddasze; dach stromy dwuspadowy o nachyleniu ok. 45°, pokrycie dachu: dachówka w kolorze ceglastoczerwonym, dopuszczenie okien dachowych w płaszczyźnie połaci i kolektorów słonecznych,
 - c) budynki usługowe na terenie US: maksymalna wysokość hali widowiskowo - sportowej - 14 m niezależnie od liczby kondygnacji; maksymalna wysokość innych budynków usługowych - 11 m i trzy kondygnacje; dopuszczenie podpiwniczenia w przypadku sprzyjających warunków gruntowo - wodnych; dopuszczenie kominów wyższych o nie więcej niż 3 m od maksymalnej wysokości zabudowy; dachy płaskie lub strome z dopuszczeniem przekryć łukowych; krycie dachów płaskich materiałami takimi jak papy bitumiczne, blachy; krycie dachów stromych tradycyjnymi materiałami pokryciowymi; dopuszczenie innych materiałów pokryciowych właściwych dla danego nachylenia dachu; dopuszczenie okien dachowych, kolektorów słonecznych, „zielonych dachów”,
 - d) budynek mieszkalny jednorodzinny na terenie MN: maksymalna wysokość - 9 m; liczba kondygnacji - maksymalnie dwie nadziemne, możliwość podpiwniczenia, dach płaski z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachu: papa bitumiczna, blacha, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich,

e) budynki gospodarczo-garażowe na terenie MN: maksymalna wysokość 4,5 m, liczba kondygnacji – maksymalnie jedna nadziemna; dachy płaskie, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich,

f) dla budowli, maszyn, urządzeń technicznych i technologicznych, kominów, wież, masztów itp. ustala się w przypadku, gdy wysokość ww. projektowanych obiektów ma być równa lub większa niż 50 m, należy każdorazowo uzyskać uzgodnienie z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa;

5) minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) w obrębie terenów:

- UA/ZP: 1000 m²,

- US/ZP: 3000 m²,

- US: 3000 m²,

- MN: 1000 m²,

- T: 70 m²,

b) dopuszczenie wydzielania mniejszych działek niż określone w lit. a dla infrastruktury technicznej lub w przypadku konieczności regulacji własności pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa stwierdza się:

- 1) w obrębie terenów objętych planem znajduje się zespół dworsko-parkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków – p. ustalenia zawarte w §7 pkt 1 i pkt 2;
- 2) na obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie podejmuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak audytu krajobrazowego i nie wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. Nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, zgodnie z §5 pkt 1 lit. b;
- 2) ograniczenia, zgodnie z §7;
- 3) nakaz zapewnienia dojazdu służb eksploatacyjnych do terenu infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, oznaczonego symbolem T;
- 4) przeprowadzenie rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków na terenach budzących obawy, co do występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej – w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń w przypadku mogących występować miejscowo utrudnionych warunków gruntowo-wodnych przy posadowieniu i podpiwniczaniu obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. W zakresie komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią:

a) istniejąca poza obszarem objętym planem droga gminna nr ewid. 157,

b) droga pieszo-jezdna KDX;

2) ustala się w liniach rozgraniczających szerokość drogi pieszo-jezdnej KDX – 5m i utwardzenie jej nawierzchni;

3) nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych, przy czym wymagana ilość stanowisk postojowych przyjąć co najmniej w liczbie wynikającej z przeliczników:

a) dla terenu MN:

- 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, przy czym miejsca w budynku gospodarczo-garażowym i garażu wbudowanym w budynek mieszkalny wliczają się do wymaganej liczby stanowisk,

- 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w usługach - wbudowany w budynek mieszkalny lokal użytkowy,

b) dla terenów: UA/ZP, US/ZP, US: 1 stanowisko na 3 zatrudnionych przy równoczesnym spełnieniu liczby miejsc wynikających z przeliczników w przypadku realizowania wymienionych rodzajów funkcji:

- 1 stanowisko na każde 35 m² powierzchni biurowej,

- 1 stanowisko na każde 3 miejsca w salach konferencyjnych,

- 1 stanowisko na 250 m² terenu boiska,

- 1 stanowisko na 15 miejsc dla widzów,

- 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalnych,

- 1 stanowisko na każde 12 m² powierzchni sali jadalnej pomieszczeń gastronomicznych,

- 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni pomieszczeń handlowych,

- 1 stanowisko na 4 miejsca hotelowe;

4) dopuszczenie wydzielenia w razie potrzeby stanowisk postojowych dla autokarów;

5) nakaz zabezpieczenia miejsc przeładunku na terenach własnych działek, przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi samochodami ciężarowymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania zgodnego z przepisami odrębnymi;

3) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni komunalnej istniejącej w Łubowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz podczyszczania ścieków komunalnych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi; należy dążyć do całkowitego unieszkodliwiania ścieków na terenie własnym inwestora.

4. W zakresie melioracji ustala się kompleksową regulację stosunków wodnych obejmującą obszary objęte planem przy uwzględnieniu istniejącej sieci melioracji, zgodnie z §6, pkt 5, lit. i.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) powiązanie sieci elektroenergetycznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wykorzystanie dotychczasowych stacji transformatorowych z dopuszczeniem zlokalizowania w razie potrzeby dodatkowej stacji transformatorowej na terenie US;

3) zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się powiązanie sieci gazowej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) powiązanie sieci telekomunikacyjnej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaadaptowanie istniejącej wieży telefonii komórkowej na terenie T oraz związanego z wieżą kontenera na terenie 2ZL.

8. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarach objętych planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia po uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej.

9. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- dla terenu UA/ZP: 1 %,
- dla terenów 1ZL i 2ZL: 1 %,
- dla terenu US/ZP: 1 %,
- dla terenu ZP/W: 15 %,
- dla terenu US: 15 %,
- dla terenu MN: 15 %,
- dla terenu T: 1 %,
- dla terenu KDX: 1 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

ŁUBOWO

skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
OBJĘCIJĄCEGO DZIAŁKI NR EWID. 120/1, 120/2, 116, 117, 118, 119 I CZĘŚĆ
DZIAŁKI NR EWID. 121

PODZIAŁKA LINIOWA
0 10 20 30 40 50

Mapa do celów projektowych

1:1000

GK U.6640.2877.2016
woj. wielkopolskie
pow. gnieźnieński
gmina 300306, 2 Łubowo
obreb. 0008, Łubowo
Ark. 1/sekcia 16, 180, 16.22.2, 4.23.1
działka wg zasięgu
zasięg aktualizacji
Układ wysokości: Kronsztadt
Układ współrzędnych: prostokątnych 2000
stan na dzień 29.08.2016

WOLNO REPRODUKOWAĆ
PO NAMIESIENIU PROJEKTU

Wzrost słońca, ze względu na dokumentację
opracowany w wyniku prac geodetycznych
i kartograficznych, których rezultatem
oprac. techniczny wpisany do ewidencji
miejscowych planów zagospodarowania
i kartograficznego

STAROSTA GNIĘZNEŃSKI
12 09 2016

Paulina Giezik
p.c. Kierownik Działu
Informacji i Komunikacji

z upr. Starosty Gnieźnieńskiego

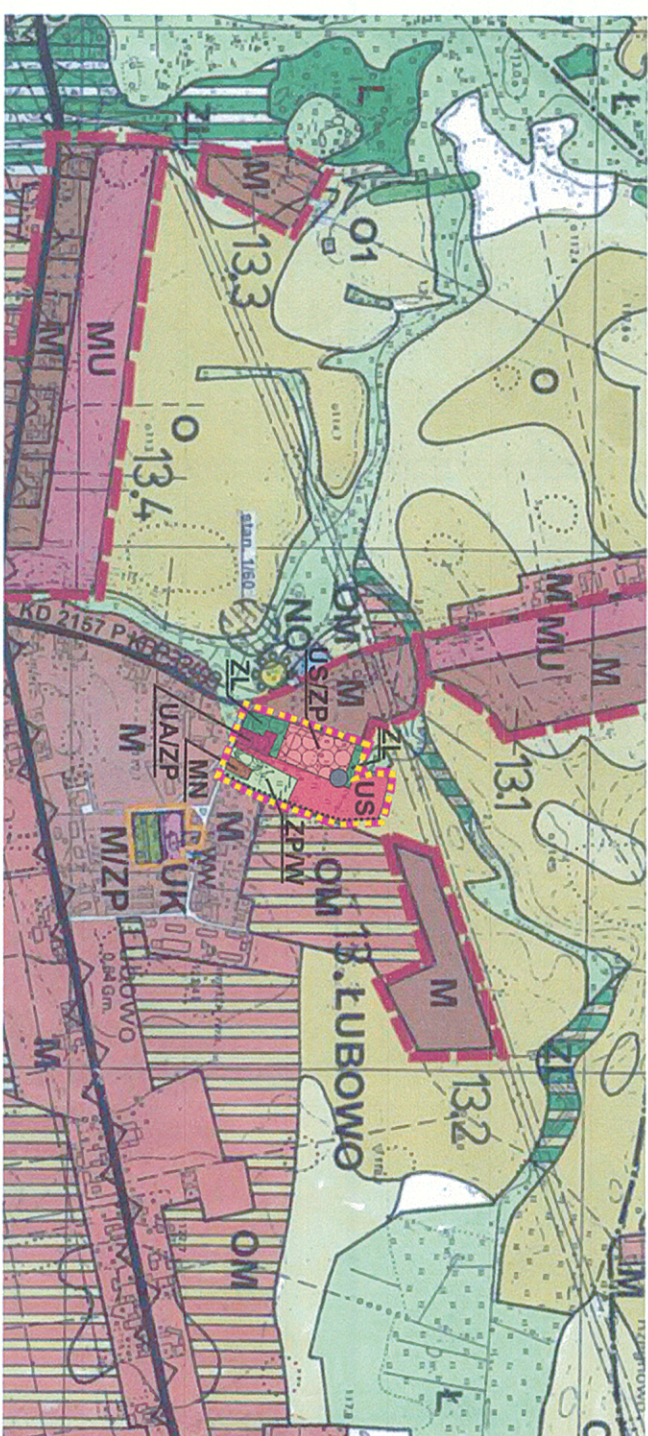
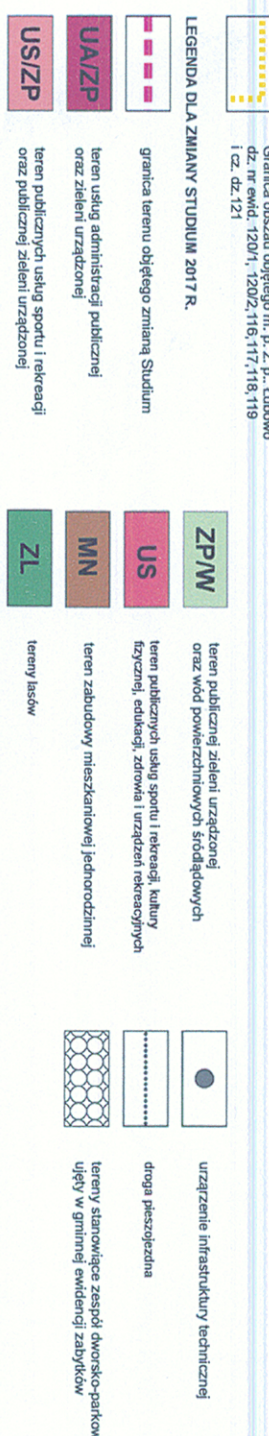
(inne, niż w tym i podpis osoby reprezentującej organ) (1)

Załącznik nr 1
Do uchwały nr XXXVI/306/2018
Rady Gminy Łubowo
z dnia 26.02.2018r.



gm. ŁUBOWO

FRAGMENT OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linie zabudowy
- obszar zespołu dworsko - parkowego ujętego
w gminnej ewidencji zabytków
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- pasy zieleni izolacyjnej

OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE
PRZEZNACZENIA TERENÓW

- teren usług administracji publicznej oraz
zieleni urządzonej
- ZL
tereny lasów
- US/ZP
teren publicznych usług sportu i rekreacji oraz
publicznej zieleni urządzonej
- ZP/W
teren publicznej zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych
śródlądowych
- US
teren publicznych usług sportu i rekreacji, kultury fizycznej,
edukacji, zdrowia i urządzeń rekreacyjnych
- MN
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- T
teren infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej
- KDX
teren drogi pieszojezdnej

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- istniejące budynki

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR
RADY GMINY ŁUBOWO Z DNIA
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.
POZ. Z DNIA

Plan sporządzono na podstawie uchwały Rady Gminy Łubowo
Nr XXIV/60/2016 z dnia 28 września 2016r.

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXVI/306/2018 z dnia 26 lutego 2018r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid.: 120/1,120/2, 116, 117, 118,119 i część działki nr ewid 121

ROZSTRZYGNIĘCIE

RADY GMINY ŁUBOWO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid. : 120/1,120/2, 116, 117, 118,119 i część działki nr ewid. 121

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017r. poz.1073 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Łubowo **rozstrzyga** co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Łubowo z dnia 18.09.2017r w sprawie braku uwag do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid.: 120/1,120/2, 116, 117, 118,119 i część działki nr ewid 121**wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach **od 11.08.2017r. do 31.08.2017r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **14.09.2017r.**, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/306/2018 z dnia 26 lutego 2018r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid.: 120/,120/2, 116, 117, 118,119 i część działki nr ewid 121

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY ŁUBOWO

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszaru obejmującego działki nr ewid.: 120/1,120/2, 116, 117, 118,119 i część działki nr ewid. 121

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2017r. .poz.1073), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) Rada Gminy Łubowo **rozstrzyga** co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczy realizacji publicznych usług sportu i rekreacji, kultury fizycznej, edukacji, zdrowia i urządzeń rekreacyjnych.

Termin realizacji inwestycji należącej do zadań własnych gminy będzie określony w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym Gminy Łubowo

§2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Finansowanie powyższej inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych
 - b) dotacji samorządu województwa
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych
 - d) kredytów i pożyczek bankowych
 - e) innych środków zewnętrznych
 - f) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno –prywatnego „PPP”

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak