

UCHWAŁA NR XXXIX/340/2018
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 23 maja 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr 1,
nr 2, nr 3, nr 4**

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, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Łubowo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 - Nr XV/111/2016 z dnia 18 marca 2016 r., Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, zwany dalej planem, stanowiący częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziekanowice, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XVIII/109/96 z dn. 29.05.1996 r. (Dz. U. Woj. Poznańskiego Nr 18 poz. 190 z dn. 29.08.1996 r.).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 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 nr XXXVI/305/2018 z dnia 26 lutego 2018 r.

3. Granice obszarów objętych planem zostały naniesione na rysunkach planu: obszar nr 1, obszar nr 2, obszar nr 3, obszar nr 4.

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

- 1) rysunek planu: obszary nr 1 - 4 w skali 1:1000 – załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d;
- 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. Ilekroć 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia mniejszy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia oknami dachowymi o innym nachyleniu;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia równy lub większy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia oknami dachowymi lub facjatami o innym nachyleniu;
- 4) 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.;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej drogę;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące normy branżowe;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 12) usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć usługi które nie należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia lub powierzchnie łąk i pastwisk w obrębie korytarzy ekologicznych związanych z wodami;
- 14) 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) granice obszarów objętych planem: obszar nr 1, obszar nr 2, obszar nr 3; obszar nr 4,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNE:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działkach o wielkości mniejszej niż 3000 m²,
 - dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działkach o wielkości równej 3000 m² i większych,
 - dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM - 5RM
 - a) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej - na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
 - dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

- dwóch budynków inwentarskich lub dwóch budynków magazynowych albo jednego budynku inwentarskiego i jednego budynku magazynowego,
 - dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZE-W:
- a) podstawowe: teren zieleni ekologicznej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL:
- a) podstawowe: teren lasu,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R:
- a) podstawowe: teren rolniczy,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolami KD:
- a) podstawowe: teren drogi wojewódzkiej Nr 194 – fragment pobocza, rów, chodnik,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW
- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami 1E – 3E:
- a) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - 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,
 - 1,8 m przez takie części budynku jak: taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
 - b) zabudowy na terenach: ZE-W, ZL, R;
- 2) dopuszczenia dotyczące:
- a) realizacji dojazdów i 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 poza terenami ZL i R obiektów małej architektury, przy czym w obrębie linii rozgraniczających dróg wymagana jest zgoda właściwego zarządcy drogi oraz zachowanie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) lokalizowania na terenach ZL i R budowli i urządzeń dopuszczonych w przepisach odrębnych na gruntach rolnych i leśnych,
 - d) lokalizowania na terenach przewidzianych pod zabudowę tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
 - e) adaptowania istniejącej zabudowy przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- f) nadbudowy istniejących budynków, o ile zostaną zachowane ustalone w planie: wskaźniki intensywności zabudowy, gabaryty zabudowy i geometria dachów,
 - g) przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, o ile zostaną zachowane ustalone w planie: wskaźniki intensywności zabudowy, i minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki, linie zabudowy, gabaryty zabudowy i geometria dachów;
- 3) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń oraz ich gabarytów i standardów jakościowych:
- a) zakaz realizowania pełnych ogrodzeń frontowych na terenach: MN, MNE, 1RM - 5RM,
 - b) zakaz realizowania ogrodzeń terenów ZE-W, ZL, R - poza ogrodzeniami na odcinkach styku z terenami MNE, 1RM, 2RM, 4RM, 5RM,
 - c) w obrębie części ażurowej ogrodzeń frontowych część ażurowa powinna wynosić co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia,
 - d) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m, przy czym dopuszcza się wyższą wysokość ogrodzeń boisk sportowych.

§ 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 mieszkaniowa oraz usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną na terenach: MN, MNE, 1RM - 5RM nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub 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:
 - a) do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaliczają się: tereny MN i MNE,
 - b) do terenów zabudowy zagrodowej zaliczają się tereny 1RM - 5RM;
- 4) zakazy:
 - a) odprowadzania wód zużytych na cele bytowe lub gospodarcze do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - b) zmieniania w sposób trwały konfiguracji terenu;
- 5) nakazy dotyczące:
 - a) gromadzenia mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu i zagospodarowanie ich w obrębie terenu, bez naruszania interesu osób trzecich lub wywożenie poza obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenie MN przy uwzględnieniu oddziaływania związanego z przebiegiem istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ograniczenia interwencji w zakresie melioracji do działań mających na celu ochronę przyrody lub poprawienie racjonalności gospodarki rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - d) uzupełniania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenie 3RM,
 - e) gromadzenia odpadów w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi i z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - f) 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,

- g) uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu istniejącej sieci melioracji szczegółowej – rurociągi, sieć drenarska, wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia udroźnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu przy uwzględnieniu zakresu interwencji zgodnie z lit. c,
- h) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniami zapisanymi w punkcie 6 lit a, b.

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 terenów dróg objętych planem: terenu drogi wojewódzkiej Nr 194 - fragment pobocza, rów, chodnik, dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW - 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 zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych 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) obszar nr 1 objęty planem położony jest w obrębie otoczenia zabytku – Wyspy Ostrów Lednicki, uznanej za Pomnik Historii. Otoczenie to zostało wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z Decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków Nr 18/Wlkp./C z dnia 10 listopada 2006 roku. W związku z tym, zgodnie z art. 36, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz 1446 ze zm.), wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ponadto ustalenia wynikające z położenia obszarów nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 w obrębie Lednickiego Parku Krajobrazowego, p. §10, pkt 1;
- 3) 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 terenie KD, stanowiącym fragment pobocza, rów i chodnik drogi wojewódzkiej Nr 194, zastosowanie spójnych funkcjonalnie i estetycznie elementów zagospodarowania z częścią drogi poza obszarami objętymi planem.

§ 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 MN:
 - maksymalny 0,45,
 - minimalny – 0,1,
 - b) dla terenu MNE:
 - maksymalny 0,50,
 - minimalny – 0,1,
 - c) dla terenów 1RM - 5RM:
 - maksymalny – 0,60,
 - minimalny – 0,05,
 - d) dla terenów 1E - 3E:

- maksymalny – 0,40,

- minimalny – 0,05;

2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu MN – 50%,

b) dla terenu MNE: 50%,

c) dla terenów 1RM - 5RM: 50%,

d) dla terenów 1E - 3E: 30%;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od linii rozgraniczającej położonej poza obszarem objętym planem drogi wojewódzkiej Nr 194: w odległości 13 m na terenie 3RM, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od linii rozgraniczającej terenu KD, stanowiącego fragment pobocza, rów i chodnik drogi wojewódzkiej Nr 194, w odległości 0 m – 10 m na terenie 3RM, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od linii rozgraniczającej istniejącej poza obszarem objętym planem drogi powiatowej nr 2155P w odległości 10 m na terenie 1RM i w odległości 8 m na terenach MN i 2RM,

d) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KDW w odległościach 6 m na terenie 3RM, zgodnie z rysunkiem planu,

e) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW w odległościach 6 m na terenach 4RM i 5RM, zgodnie z rysunkiem planu;

4) gabaryty zabudowy, geometria dachów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące na terenach: MN, 1RM, 2RM: maksymalna wysokość - 9 m; liczba kondygnacji - dwie nadziemne (w tym jedna w poddaszu) z możliwością podpiwniczenia; dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem facjat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące na terenach: MNE oraz 3RM - 5RM: maksymalna wysokość - 9 m; liczba kondygnacji - dwie nadziemne (w tym jedna w poddaszu) z możliwością podpiwniczenia; dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem facjat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w kolorze ceglastoczerwonym,

c) budynki gospodarczo-garażowe na terenach: MN, 1RM, 2RM: maksymalna wysokość - 6 m; liczba kondygnacji – jedna nadziemna; dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w kolorze pokrycia dachu budynku mieszkalnego,

d) budynki gospodarczo-garażowe na terenach MNE oraz 3RM - 5RM - przyjąć jedną z dwóch wersji przy zastosowaniu takich samych parametrów dla obydwu dopuszczonych na działce budynków gospodarczo-garażowych:

- maksymalna wysokość - 6 m; liczba kondygnacji – jedna nadziemna; dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe,

- lub: maksymalna wysokość 4,5 m, liczba kondygnacji – jedna nadziemna; dachy płaskie, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla pokrycia dachów płaskich,

e) budynki inwentarskie oraz budynki magazynowe na terenach 1RM, 2RM maksymalna wysokość 9 m niezależnie od liczby kondygnacji z możliwością podpiwniczenia; maksymalna długość elewacji 35 m, dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem facjat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym,

- f) budynki inwentarskie oraz budynki magazynowe na terenach 3RM - 5RM: maksymalna wysokość 9 m niezależnie od liczby kondygnacji z możliwością podpiwniczenia; dachy strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem facjat i okien dachowych, dopuszczenie dachów płaskich; pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w kolorze ceglastoczerwonym; pokrycie dachów płaskich: papy bitumiczne, blachy lub inne materiały pokryciowe właściwe dla pokrycia dachów płaskich,
- g) 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:
- MN: 1000 m²,
 - MNE: 2000 m²;
 - 1RM - 5RM: 3000 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 odrębnych przepisów, 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 ustala się:

- 1) z uwagi na położenie obszarów nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 objętych planem, w obrębie Lednickiego Parku Krajobrazowego, wymagane jest uwzględnienie zakazów i ograniczeń wynikających z uchwały nr XXVI/457/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 września 2012 r. w sprawie uyworzenia Lednickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 października 2012 r., poz. 4361) oraz z uchwały nr XLIII/827/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2014 r. zmieniającej uchwałę w sprawie utworzenia Lednickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 kwietnia 2014 r., poz. 2682);
- 2) obszar nr 1 objęty planem położony jest w obrębie otoczenia zabytku – Wyspy Ostrów Lednicki, uznanej za Pomnik Historii. Otoczenie to zostało wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z Decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków Nr 18/Wlkp./C z dnia 10 listopada 2006 roku – p. §7 pkt 1;
- 3) na obszarach objętych planem nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze a także nie stwierdzono terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) 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 wrozumeniu przepisów odrębnych;

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

- 1) zakazy zabudowy zgodnie z §5 pkt 1 lit. b;
- 2) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu działek na terenie MN, pola elektromagnetycznego, związanego z przebiegiem linii elektroenergetycznej 15KV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w trakcie robót budowlanych pasów terenu, w obrębie których nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych, wyznaczonych w poziomie od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15KV w każdą stronę, w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu działek stref kontrolowanych istniejących gazociągów średniego ciśnienia: śr/c dn 63PE w obrębie obszaru nr 3 – teren 3RM oraz śr/c dn 50PE w obrębie obszaru nr 4 – teren 4RM, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV oraz linii nn a także do istniejących gazociągów średniego ciśnienia;
- 6) 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;
- 7) 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) droga wojewódzka Nr 194 poza obszarami objętymi planem; dostępność terenu 3RM do drogi wojewódzkiej poprzez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną 1KDW,
- b) teren KD, na którym są zlokalizowane elementy funkcjonalnie związane z drogą wojewódzką Nr 194: fragment pobocza drogowego, rów i chodnik,
- c) droga powiatowa nr 2155P klasy Z, obsługująca obszar nr 1, poza obszarami objętymi planem,
- d) drogi gminne nr ewid. 280/2, 106 i 110, obsługujące obszar nr 2, poza obszarami objętymi planem,
- e) drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW w obrębie obszarów nr 3 i nr 4,
- f) droga wewnętrzna nr ewid.189/8 w części poza obszarami objętymi planem, obsługująca obszar nr 4 i łącząca drogę 2KDW z drogą wojewódzką Nr 194;

2) parametry dróg w liniach rozgraniczających na obszarach objętych planem:

Symbol w planie	Nazwa drogi oraz jej klasyfikacja	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zagospodarowanie pasa drogowego
1	2	3	4
KD	Droga wojewódzka Nr 194 klasy G – fragment pobocza, rów i chodnik	0 m – 3 m	Przy zachowaniu spójności funkcjonalnej i estetycznej z częścią drogi poza obszarami objętymi planem
1KDW	Droga wewnętrzna nr ewid. 94	6 m, zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszczenie realizacji nawierzchni w jednej płaszczyźnie - bez wydzielania chodników
2KDW	Odcinek drogi wewnętrznej nr ewid. 189/8	W dotychczasowych parametrach, 5 m zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszczenie realizacji nawierzchni w jednej płaszczyźnie - bez wydzielania chodników

3) nakaz zabezpieczenia w granicach działek miejsc postojowych, w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych, w tym co najmniej:

- a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego na terenach MN, MNE, 1RM - 5RM, przy czym miejsca w garażu wliczają się do wymaganej liczby stanowisk,
- b) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w usługach - wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe;

- 4) nakaz zorganizowania miejsc przeładunku na terenach własnych działek przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi samochodami ciężarowymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą z istniejącego ujęcia wody do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowanie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania tj. z wodociągu komunalnego z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających dróg.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni komunalnej istniejącej w Dziekanowicach;
- 2) realizację kanałów i sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej; dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowania sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) 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 i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych.

4. W zakresie melioracji dopuszczenie działań tylko w zakresie określonym w §6.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowanie sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) stacje transformatorowe zlokalizować na terenach 1E, 2E i 3E z dopuszczeniem wykorzystania dotychczasowych stacji transformatorowych, położonych poza obszarami objętymi planem;
- 3) uwzględnienie zapisów §12 odnoszących się do istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 4) zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowanie sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) realizowanie przyłączy gazowych do granicy działek budowlanych, gdzie umieszczone zostaną skrzynki gazowe z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą;
- 3) uwzględnienie zapisów §12 odnoszących się do istniejących gazociągów średniego ciśnienia: śr/c dn 63PE oraz śr/c dn 50PE.

7. W zakresie telekomunikacji – ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się budowę węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w liniach rozgraniczających dróg oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do dróg, przy czym lokalizacja szafek kablowych od strony drogi wojewódzkiej jest możliwa wyłącznie w sposób nie powodujący utrudnienia czytelności informacji drogowskiej lub ograniczenia widoczności dla uczestników ruchu drogowego.

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

9. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, przy czym lokalizacja szafek kablowych od strony drogi wojewódzkiej jest możliwa wyłącznie w sposób nie powodujący utrudnienia czytelności informacji drogowiskazowej lub ograniczenia widoczności dla uczestników ruchu drogowego.

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 MN: 15%,
- dla terenu MNE: 15 %,
- dla terenów 1RM - 5RM: 15 %
- dla terenu ZE-W: 1%,
- dla terenu ZL: 1%,
- dla terenu R: 0 %,
- dla terenu KD: 1%,
- dla terenów 1KDW, 2KDW: 1%,
- dla terenów 1E – 3E: 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

PODZIAŁKA LINIOWA

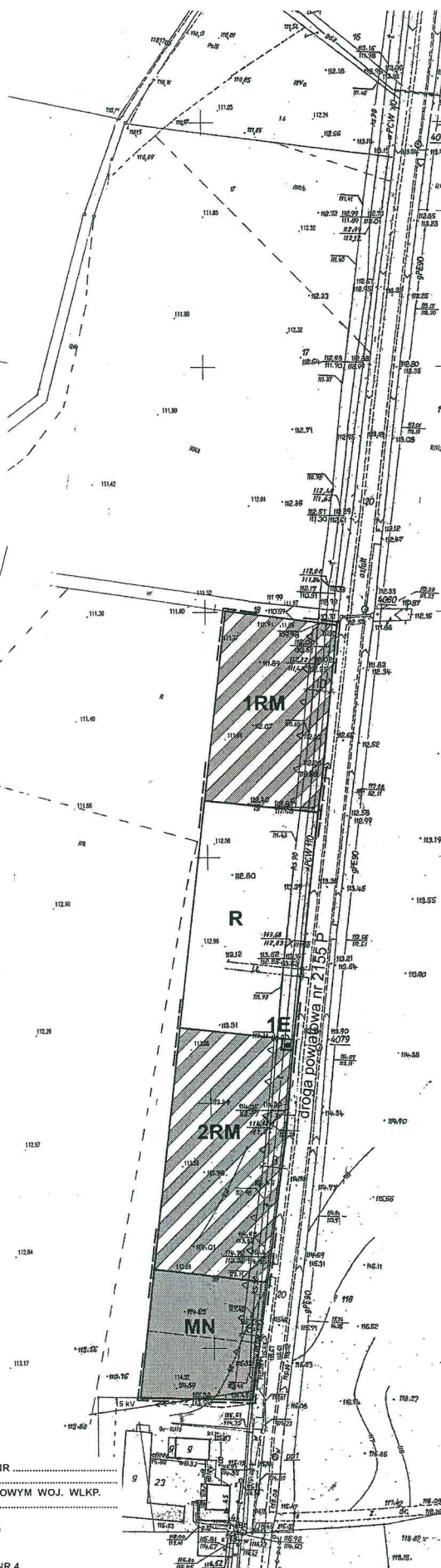
Obszar nr 1

ZALĄCZNIK NR 1a
Do uchwały nr XXIV/340/2018
Rady Gminy Lubowo
z dnia 22 maja 2018

**Mapa do celów
projektowych
1:1000**

GK.U.6640.866.2016
woj. wielkopolskie
pow. gnieźnieński
gmina 300306_2 Łubowo
obręb 0002, Dziekanowice
Ark 1/sekcja/6, 18.15.20.1:3
działka wg zasiegu
zasieg aktualizacji
Układ wysokości Kronsztadt
Układ współrzędnych prostokątnych 2000
stan na dzień 05.04.2016

WOJNO REPRODUKOWAĆ
PO NANIESIENIU PROJEKTU

[illegible]

AUTORZY:
mgr inż. arch. Ewa Pietz
Główny Projektant
upr. Nr 771/88 ZOIU Z -133

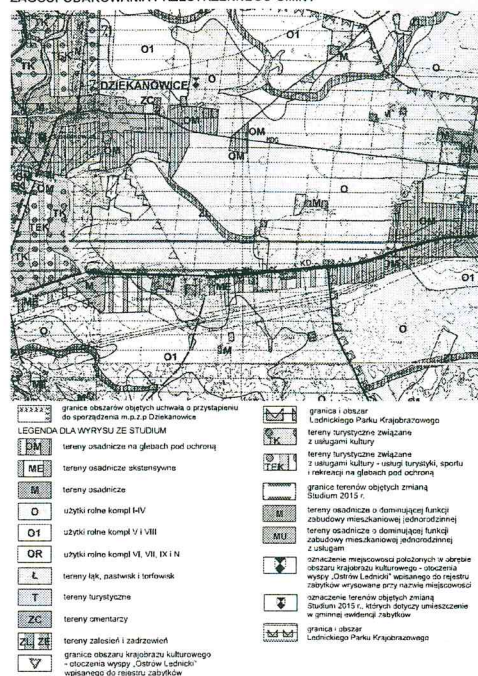
mgr Maria Kaczmarek
z Zespołem
upr. Nr 923/89 ZOII Z -131

mgr Marek Gibowski
Zagospodarowanie Przestrzenne

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

PLAN SPORZĄDZONY W OPARCIU O
UCHWAŁĘ RADY GMINY ŁUBOWO:
Nr XV/111/2016 z dnia 18 marca 2016
DOT. OBSZARÓW NR 1, NR 2, NR 3 i NR 4

gm. ŁUBOWO
FRAGMENT OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



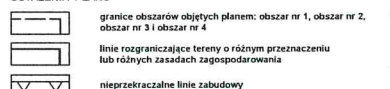
POŁOŻENIE OBSZARÓW OBJETYCH PLANEM



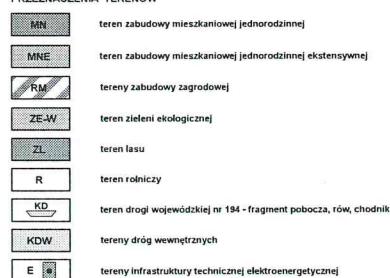
• • • • • granice obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p.
obszar objęty planem stanowiący załącznik 1a

LEGENDA

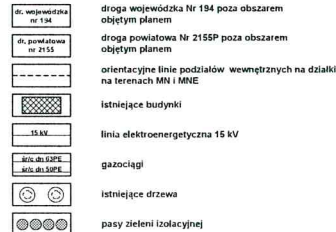
OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIAZUJĄCE
USTALENIA PLANU



OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

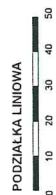


OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

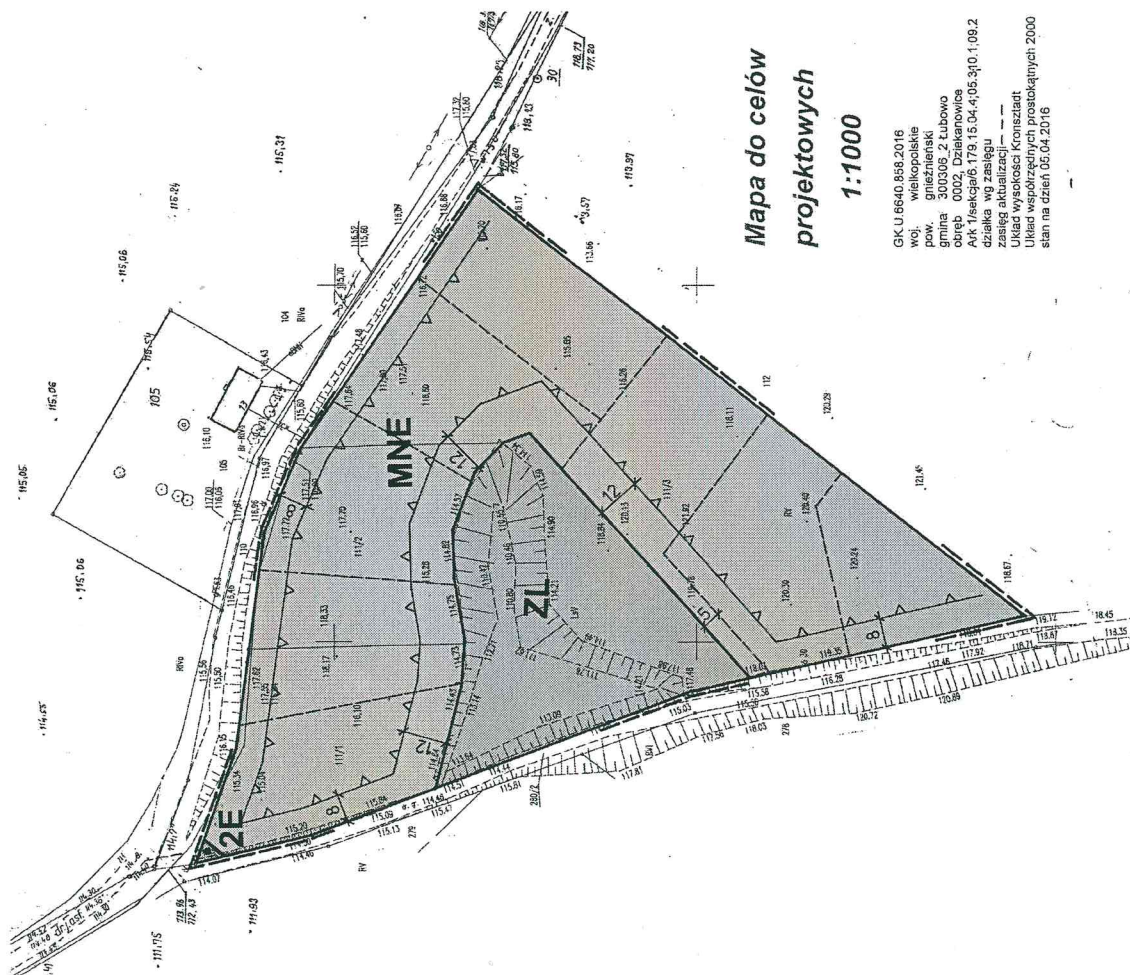


skala 1 : 1000

POŁOŻENIE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM



ZAŁĄCZNIK NR 1b
Do uchwały nr XXIV/242/2018
Rady Gminy Lubowo
z dnia 29.04.2018

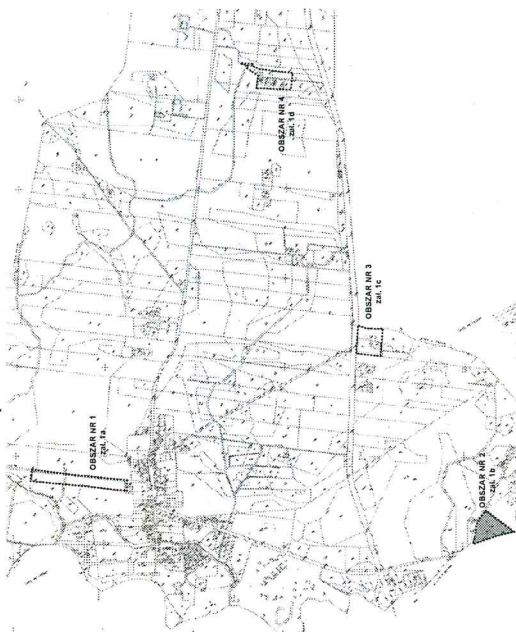


**Mapa do celów
projektowych
1:1000**

GK.U.6640.858.2016
woj. wielkopolskie
pow. gnieźnieński
gmina 300306_2_tubowo
obrab. 0002, Dziekanowice
Ark 1/sekcia6.179.15.04,4;05.310.1.09.2
działka wo zasiegłu

zasieg aktualizacji

Układ wysokości Kronstadt
stan na dzień 05.04.2016



• • • • • granice obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p.
obszar objęty planem stanowiący załącznik 1b

LEGENDA ORAZ WYRYS ZE STUDIUM NA ZAŁĄCZNIKU 1a

[illegible]

AUTORZY:
mgr inż. arch. Ewa Pietz
Główny Projektant
dop. Nr 771/88 ZOIU Z-133
mgr Maria Kaczmarek
z Zespołem
dop. Nr 923/89 ZOIU Z-131
mgr Marek Gibowski
Zagospodarowanie Przestrzeni

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

**PLAN SPORZĄDZONY W OPARCIU O UCHWAŁĘ RADY GMINY ŁUBOWO:
Nr XV/11/11/2016 z dnia 18 marca 2016 DOT. OBSZARÓW NR 1, NR 2, NR 3 I NR 4**

DZIEKANOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW: NR 1, NR 2, NR 3 i NR 4

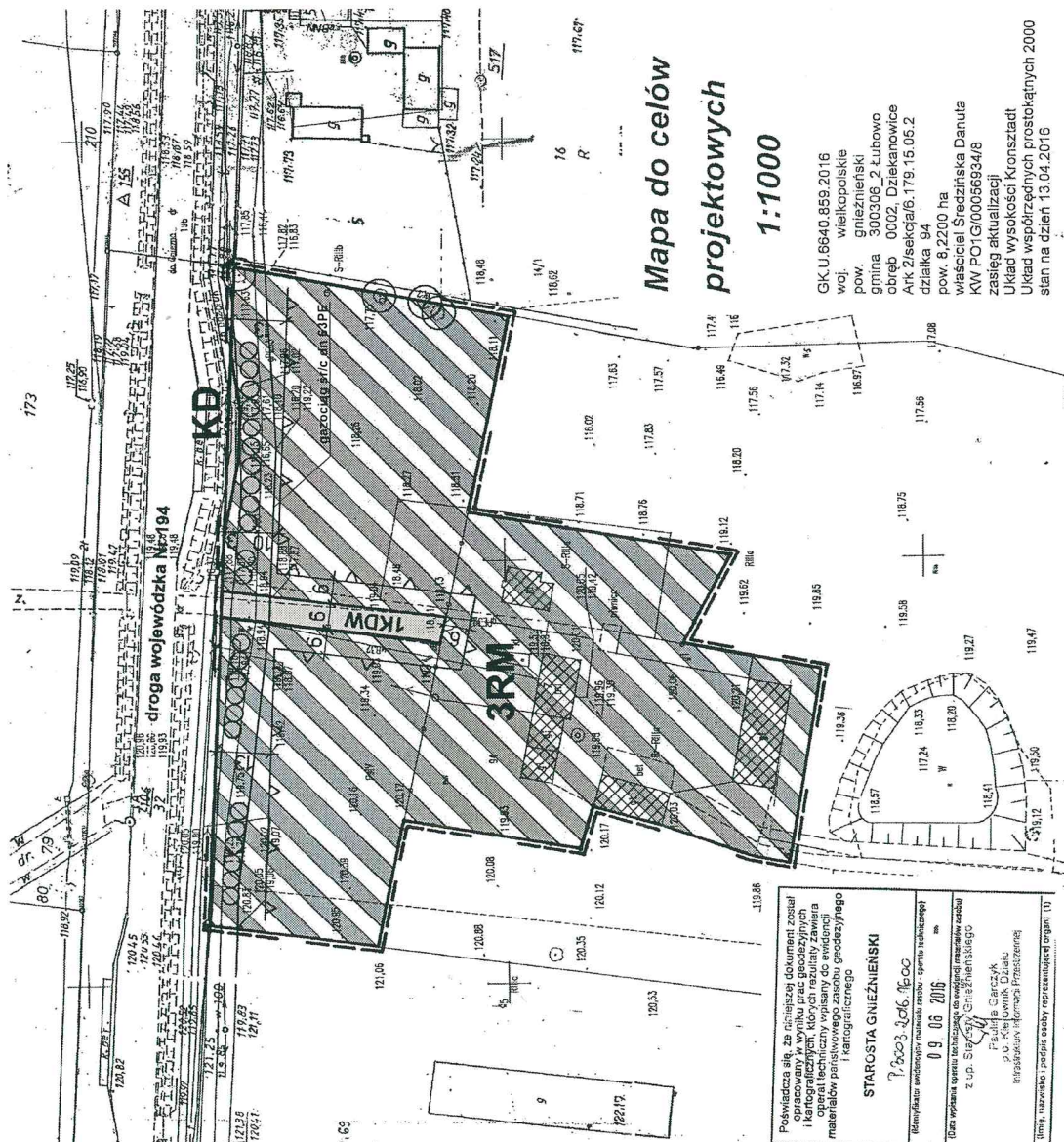
skala 1 : 1000

PODZIAŁKA LINIOWA



Obszar nr 3

ZALĄCZNIK NR 1c
Do uchwały nr XXIX/12010/2018
Rady Gminy Lubowo
z dnia 22.11.2018 r.

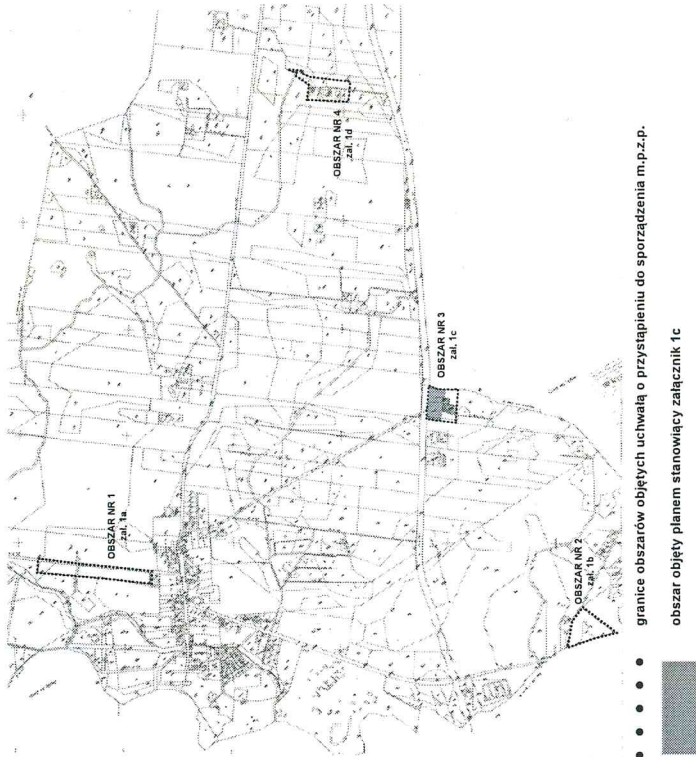


Mapa do celów
projektowych

1:1000

Pozwładza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i jest zgodny z rzeczywistością. Zawiera on opis techniczny i opisowy z załącznikami materiałów planistycznych, z których korzystał autor projektu.	
STAROSTA GŹEŹNIEŃSKI 7.003.306.1500	
Data wpisania do rejestru: 09.06.2016	
z up. Starosty Gnieźnieńskiego Felicja Garczyk p.o. Kierownik Działu Informacji i Relacji Publicznych	
Jednostka, nazwa i adres osoby reprezentującej organ (1)	

POŁOŻENIE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM



granice obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p.
obszar objęty planem stanowiący załącznik 1c

AUTORZY:
mgr inż. arch. Ewa Pietz
Główny Projektant
upr. Nr 77/188 ZOIU Z-133

mgr Maria Kaczmarek
z Zespołem
upr. Nr 923/89 ZOIU Z-131

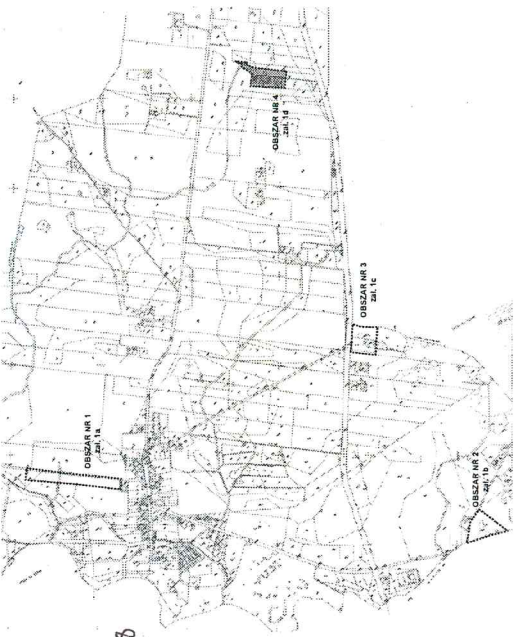
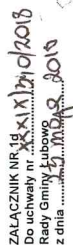
mgr Marek Gibowski
Zagospodarowanie Przestrzenne

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

PLAN SPORZĄDZONY W OPARCIU O UCHWAŁĘ RADY GMINY LUBOWO:
Nr XV/111/2016 z dnia 18 marca 2016 DOT. OBSZARÓW NR 1, NR 2, NR 3 i NR 4

skala 1 : 1000

POŁOŻENIE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM



granicie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p.

obszar objęty planem stanowiący załącznik td

LEGENDA ORAZ WYRYS ZE STUDIUM NA ZAŁĄCZNIKU 1a

**Mapa do celów
projektowych
1:1000**

GK.U.6640.845.2016
woj. wielkopolskie
pow. gnieźnieński
gmina 300306_2 Łubowo
obreg 0002, Dziekanowice
Ark 1/sekcja/6:180.16.21.43;01.1;2
działka w/z zasiegu
zasieg aktualizacji
Układ wysokości Kronstadt
Układ współrzędnych prostokątnych 2000
stan na dzień 13.04.2016

AUTORZY:
mgr inż. arch. Ewa Pietz
Główny Projektant
upr. Nr 771/88 ZOUIU Z-133

mgr Maria Czarnarek
z Zespołem
upr. Nr 923/89 ZOUIU Z-131

mgr Marek Gibowski
Zagospodarowanie Przestrzeni

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

**PLAN SPORZĄDZONY W OPARCIU O UCHWAŁĘ RADY GMINY ŁUBOWO:
Nr XV/111/2016 z dnia 18 marca 2016 DOT. OBSZARÓW NR 1, NR 2, NR 3 i NR 4**

[illegible]

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXIX/340/2018 z dnia 23 maja 2018r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4

ROZSTRZYGNIĘCIE

RADY GMINY ŁUBOWO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr1, nr2, nr3 i nr4

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 09.05.2018 r w sprawie braku uwag do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr1, nr2, nr3 i nr4** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach **od 30.03.2018r. do 20.04.2018r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **07.05.2018r.**, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Miroslaw Nowak

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXIX/340/2018 z dnia 23 maja 2018r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dziekanowicach dla obszarów: nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4

**ROZSTRZYGNIĘCIE
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 Dziekanowicach dla obszarów: nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017r. .poz.1073z późniejszymi zmianami), 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:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy obciążających budżet gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak