

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w łubowie dla obszarów: nr 1, nr 2 i nr 3

Plan zatwierdzony Uchwałą NR XXVII/216/2017 Rady Gminy Łubowo z dnia 7 kwietnia 2017r.
ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Poz. 9919 z dnia 19.04.2017

URZĄD GMINY
62-260 Łubowo
Woj. wielkopolskie
Regon 000513893
NIP 784-19-23-215

Zgodność odpisu/ksero
z oryginałem poświadczam
Łubowo, dnia 19.04.2017

z up. Mał. Kalinowski
Inspektor

z dnia 7 kwietnia 2017 r.

3

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszarów: nr 1, nr 2 i nr

UCHWAŁA NR XXVIII/216/2017
RADY GMINY ŁUBOWO
ODPIS

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałami Rady Gminy Łubowo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszarów nr 1 i nr 2 i nr 3 - nr XII/90/2015 z dnia 24 listopada 2015 r. oraz Nr XV/107/2016 z dnia 18.03.2016 r., Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszarów nr 1, nr 2 i nr 3 zwany dalej planem, stanowiący zmianę następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w rejonie Centrum i drogi numer 5 w Łubowie, uchwałone Uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXXI/191/97 z dnia 14. listopada 1997 r. (Dz. U. Województwa Poznańskiego Nr 9 poz. 256 z dnia stycznia 1998 r.),

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i terenu infrastruktury technicznej, działki nr ewid. 143/1, 146, 138/9, 156/2, i części działki nr ewid. 156/1 uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr IX/83/2011 z dnia 16 sierpnia 2011 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego Nr 282, poz. 4498 z dnia 24 października 2011 r.),

- w sprawie zmiany uchwały nr XXXI/191/97 Rady Gminy Łubowo z dnia 14.11.1997 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w rejonie centrum i drogi krajowej nr 5 w obrębie działki nr ewid. 137 w Łubowie uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Łubowo nr XIII/149/2012 (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z 2012 r. poz. 1768 z dnia 12 kwietnia 2012 r.).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łubowie dla obszarów nr 1, nr 2 i nr 3 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. oraz nr IV/20/2015 z dnia 12 lutego 2015 r.

3. Granice obszarów objętych planem zostały naniesione na rysunkach planu - dla obszaru nr 1, nr 2 i nr 3.

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

1) rysunek planu dla obszarów nr 1, nr 2 i nr 3 - 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. 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub terenach zabudowy zagrodowej z usługami;
- 2) budynku usługowym - należy przez to rozumieć budynek związany z działalnością usługową lub produkcyjną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy zagrodowej

z usługami, na terenach zabudowy usługowej użyteczności publicznej i na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej;

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia nie większy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia świetlikami dachowymi o innym nachyleniu;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia równy lub większy niż 18° z dopuszczeniem uzupełnienia świetlikami dachowymi lub łacjatami o innym nachyleniu;
- 5) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć część budynku lub budowlę wyróżniającą się wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;

- 6) 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 (dostępa i dojazdów, miejsca postojowe) itp.;
- 7) nadbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane, stanowiące szczególny rodzaj budowy, polegający na podwyższeniu budynku o jedną lub więcej kondygnacji, w zakresie nieprzekraczającym parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej drogę;
- 9) ogrodzeniu azurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;
- 10) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobrażalną linię prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu;

- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące normy branżowe;
- 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;

- 16) terenie zabudowy usługowej użyteczności publicznej należy przez to rozumieć teren na którym będą sytuowane budynki użyteczności publicznej;
- 17) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i 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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalnie linie zabudowy;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 6MN, 8MN – 10MN;

a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

- maksymalnie 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 7MN:

a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub szeregowej – na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U – 8MN/U:

a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:

- jednego do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z możliwością zlokalizowania nieuciążliwej funkcji usługowej w wymiarze nie przekraczającym 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- budynki gospodarczo-garażowe,

- budynki usługowe z dopuszczeniem funkcji magazynowej,

b) dopuszczalne: usługi handlu, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, administracji, warsztaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, 2MW:

a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) dopuszczalne: usługi w parterach budynków, garaże naziemne jedno- i wielostanowiskowe, parkingi naziemne, garaże podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków,

b) dopuszczalne: garaże naziemne jedno- i wielostanowiskowe, parkingi naziemne, garaże podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków,

b) dopuszczalne: garaże naziemne jedno- i wielostanowiskowe, parkingi naziemne, garaże podziemne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa – na każdej działce maksymalnie jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczo-garażowy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM/U - 3RM/U:

a) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej z usługami – na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:

- jednego do dwóch budynków mieszkalnych z możliwością zlokalizowania nieuciążliwej funkcji usługowej w wymiarze nie przekraczającym 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- budynki gospodarczo-garażowe,

- budynki usługowe z dopuszczeniem funkcji magazynowej,

- budynki inwentarskie,

b) dopuszczalne: usługi handlu, gastronomii, turystyki, rekreacji, administracji, warsztatów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IR – 4R:

a) podstawowe: tereny rolnicze w tym tereny rolnicze obejmujące strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 (g/A),

b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IU – 3U:

a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej,

b) dopuszczalne: garaże naziemne jedno- i wielostanowiskowe, lokale mieszkalne w obrębie budynków usługowych, których liczba nie może przekraczać jednego na jednej działce, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IU/P – 5U/P:

a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej: budynków usługowych, produkcyjnych, składowo-magazynowych,

b) dopuszczalne: usługi: handlu, gastronomii, administracji, sportu i rekreacji, turystyki – hotele, warsztaty w tym warsztaty samochodowe, garaże naziemne jedno- i wielostanowiskowe, lokale mieszkalne w obrębie budynków usługowych, których liczba nie może przekraczać jednego na jednej działce, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

11) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,

b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

12) dla terenu oznaczonego symbolem W:

a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej wodociągowej,

b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

13) dla terenów oznaczonych symbolami IE – 3E:

a) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,

b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

14) dla terenów oznaczonych symbolami IKD – 10KD:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych,

b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

15) dla terenów oznaczonych symbolami IKDW – 6KDW:

a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,

b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

16) dla terenów oznaczonych symbolami IKDX – 3KDX:

a) podstawowe: tereny dróg pieszo-jezdnych,

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 1,5 m przez takie części budynku jak: taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;

b) zabudowy na terenach IR – 4R,

- 2) nakazy dotyczące:
- a) zapewnienia powiązań komunikacyjnych dla ruchu kołowego lub pieszego przez teren 1M/W/U z drogami 1KDW, 3KDW, 3KDX oraz z chodnikiem istniejącej poza obszarem objętym planem drogi wojewódzkiej – odcinkiem d. drogi krajowej Nr 5,
 - b) wprowadzenia pasów trawników i drzew w miejscach poszerzeń pasa drogowego 2KDW oraz pomiędzy jezdnią a chodnikami pozostałych dróg, o ile takie rozwiązanie umożliwia szerokość pasa drogowego,
 - c) zrealizowania pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 3m:
 - na terenie 1RM/U wzdłuż granic z terenem 4MN,
 - na terenie 3RM/U wzdłuż granicy z terenem 10MN,
 - na terenie 1U/P od strony terenu 9MN;

- 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 nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) lokalizowania na obszarach objętych planem 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 obszarach objętych planem samodzielnych budowli takich jak: dojazdy, dojścia, stanowiska postojowe, budowle związane z kulturą fizyczną, konstrukcje oporowe, części budowlane urządzeń technicznych lub związane z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) na terenach 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 3U, 1U/P – 5U/P realizowania naziemnych garaży – jedno- i wielostanowiskowych,
 - e) na terenach 1MW/U, 2MW/U wysunięcia poza obrys budynku mieszkalnego wielorodzinnego kondygnacji usługowej partu, o ile to nie koliduje z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną w planie,
 - f) na terenach 1MW/U, 2MW/U zastąpienia usług w parterach budynków mieszkaniami,
 - g) na terenie 1MW/U, działka nr ewid. 133 adaptowania na funkcję mieszkaniową lub usługową budynku dawnej mleczarni, ujętego w gminnej ewidencji zabudowy,
 - h) realizowania elementów technicznych np. kominów nie wyższych więcej niż o 3 m od wysokości zabudowy określonych w §9,
 - i) zlokalizowania na terenie 1U dominanty przestrzennej w formie wieży o maksymalnej wysokości 20 m,
 - j) lokalizowania na terenach 1U – 3U, 1RM/U – 3RM/U, 1MN/U – 8MN/U, 1U/P – 5U/P, ZP obiektów tymczasowych takich jak pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, kioski dla obsługi parkingów,
 - k) sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
 - l) lokalizowania garaży podziemnych oraz garaży w kondygnacji partu,
 - m) adaptowania istniejącej zabudowy przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - n) nadbudowy istniejących budynków,

o) przebudowy i rozbudowy istniejących budynków o ile zostaną zachowane parametry i wskazniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w §9 pkt 1, pkt 2, przy czym budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków nie podlegają tej zasadzie,

p) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków winna być każdorazowo uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń oraz ich gabarytów i standardów jakościowych:

a) zakaz realizowania pełnych ogrodzeń frontowych na terenach 1MN – 10MN, 1RM/U, 8MN/U, 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 1U – 3U,

b) zakaz realizowania pełnych ogrodzeń frontowych w części wynoszącej więcej niż 30% długości ogrodzenia na terenach 2RM/U, 3RM/U, 1MN/U – 7MN/U, 1U/P – 5U/P,

c) dopuszczenie realizowania pełnego ogrodzenia frontowego terenu W,

d) w obrębie części azurowej ogrodzeń frontowych część azurowa powinna wynosić co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia,

e) wysokość ogrodzenia frontowego nie może przekraczać na terenach 1MN – 10MN, 1RM/U – 3RM/U, 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 1U – 3U, 1MN/U – 3MN/U, 6MN/U, 1U/P, 3U/P – 1,5 m a na terenach 4MN/U, 5MN/U, 2U/P, 4U/P, 5U/P – 2 m,

f) dopuszczenie wyższej niż 2 m wysokości ogrodzeń części terenów związanych ze sportem oraz terenu W, lecz nie przekraczającej 4 m.

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

1) oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu polegające na wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wywarzaniu pól elektromagnetycznych nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi - z dopuszczeniami zawartymi w tych przepisach;

2) na terenach 1MN – 10MN, 1MW, 2MW zabudowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a na terenach 1MN/U – 8MN/U, 1MW/U, 2MW/U, 1RM/U – 3RM/U, 1U – 3U 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:

a) do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaliczają się:

- tereny 1MN – 10MN,

- może zaliczać się teren 2MW/U w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) do terenów mieszkaniowo-usługowych zaliczają się tereny 1MN/U – 8MN/U,

c) do terenów zabudowy zagrodowej zaliczają się tereny 1RM/U – 3RM/U,

d) do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zaliczają się tereny 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U oraz mogą zaliczać się tereny 1U – 3U, 1MN/U – 8MN/U, 1U/P – 5U/P w przypadku realizacji usług turystyki - hoteli,

e) do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży mogą zaliczać się tereny 1U – 3U w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego - usług oświaty,

f) do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych mogą zaliczać się tereny 1U – 3U w przypadku realizacji usług sportu i rekreacji oraz tereny 1MN/U – 8MN/U oraz 1U/P – 5U/P w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego - usług sportu i rekreacji;

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) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenach 2MW, 7MN/U, 1U/P, 5U/P, 7MN i 9MN w sposób zapewniający zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych, związanych z przebiegiem istniejących linii elektroenergetycznych 15kV, poniżej dopuszczalnych lub co najmniej dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) gromadzenia mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu i zagospodarowanie ich w obrębie terenu, bez naruszania interesu osób trzecich lub wywołanie poza obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) 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,

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; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej zalecana jest budowa sieci ciepłowniczych a w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych opalanych paliwami stałymi wskazane jest stosowanie wysokosprawnych kotłów,

g) uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu istniejącej sieci melioracji szczełowej – rurociągi, sieć drenarska, wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia udrożnienia udrożnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu,

h) zrealizowania pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z zapisem §5 pkt 2, lit. c;

a) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste i pochodzących z pości 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: dróg wojewódzkich IKD, 2KD, drogi powiatowej 3KD (Nr 2157P), dróg gminnych 4KD - 10KD, dróg wewnętrznych IKDW - 6KDW, dróg pieszo jezdnych IKDX - 3KDX - do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub do otwartych rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego iabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w obrębie obszarów objętych planem znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencjiabytków, wobec których obowiązują przepisy ustawy o ochronieabytków i opieki nadabytkami:

a) dawna Bank Spółdzielczy, obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr ewid. 91 – teren 1MW,

b) oberza, budynek użytkowany w dalszym ciągu jako oberza położony wraz z innymi budynkami w zagrodzie na działce nr ewid. 277 – teren 2RM/U,

c) budynek mieszkalny położony wraz z innymi budynkami w zagrodzie na działce nr ewid. 279/14 – teren 2RM/U,

d) dawna mleczarnia, obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługą na działce nr ewid. 133 – teren 1MW/U – dopuszczenie zawarte w §5 pkt 3, lit g;

2) w obrębie terenu objętego planem wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie których dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa wymóg prowadzenia

badan archeologicznych - stanowiska archeologiczne Lubowo: Lubowo stan. 16 obszar AZP 50-32/164; Lubowo stan 29 obszar AZP 50-33/150; Lubowo stan. 30 obszar AZP 50-33/151;

3) na obszarach objętych planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) respektowanie ustaleń zapisanych w § 5;

2) adaptowanie istniejącego zagospodarowania terenu zieleni urzędzonej ZP z dopuszczeniami zapisanymi w § 5 pkt 3 lit b i lit. j oraz z dopuszczeniem zmiany aranżacji nasadzeń drzew i krzewów a także kształtu powierzchni trawników;

3) zakaz umieszczania reklam na terenie 2KDW w zasięgu po 8 m z każdej strony zaznaczonej na rysunku planu osi widokowej w kierunku istniejącego poza obszarem objętym planem kościoła Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny w Lubowie.

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni działki budowlanej do powierzchni terenu 1MN - 10MN:

a) w obrębie terenów 1MN - 10MN:

- teren 2MN - 4MN, 8MN - 10MN: maksymalny - 0,45, minimalny - 0,1,

- teren 1MN, 5MN, 6MN: maksymalny - 0,65, minimalny - 0,1,

- teren 7MN dla zabudowy wolnostojącej: maksymalny - 0,65, minimalny - 0,1; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: maksymalny - 0,9, minimalny - 0,1,

b) teren 1MN/U - 8MN/U: maksymalny - 0,80, minimalny - 0,1,

c) teren 1MW, 2MW: maksymalny - 1,20, minimalny - 0,05,

d) teren 1MW/U: maksymalny - 1,50, minimalny - 0,05,

e) teren 2MW/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków: maksymalny 1,50, minimalny - 0,05,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: maksymalny - 0,9, minimalny 0,1,

f) teren 1RM/U - 3RM/U: maksymalny - 0,80, minimalny - 0,05,

g) w obrębie terenów 1U - 3U:

- teren 1U maksymalny - 0,90, minimalny - 0,05,

- teren 2U maksymalny - 1,20, minimalny - 0,05,

- teren 3U maksymalny - 1,30, minimalny - 0,05,

h) teren 1U/P - 5U/P: maksymalny - 1,20, minimalny - 0,1,

i) teren W: maksymalny - 0,50, minimalny - 0,01,

j) teren 1E - 3E: maksymalny - 0,40, minimalny - 0,01;

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

a) w obrębie terenów 1MN - 10MN:

- teren 2MN - 4MN, 8MN - 10MN - 50%,

- teren 1MN, 5MN, 6MN - 40%,

- teren 7MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 40%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 30%,

b) teren 1MN/U - 8MN/U - 40%,

c) teren 1MW, 2MW - 30%,

ODPIS

- d) teren 1M/W/U – 25%,
e) teren 2M/W/U:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków – 25%,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 30%,
f) teren 1R/M/U – 3R/M/U – 40%,
g) teren 1R – 4R – 90%,
h) w obrębie terenów 1U – 3U:
- teren 1U: – 25%,
- teren 2U – 20%,
- teren 3U – 15%,
i) teren 1U/P – 5U/P – 20%,
j) teren ZP – 75%,
k) teren W – 30%,
l) teren 1E – 3E – 30%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej - d. drogi krajowej Nr 5:
a) od linii rozgraniczających drogę wojewódzką - zatoczkę autobusową z pasem terenu na komunikację pieszą 1KD w odległości 6 m na terenie 1M/W/U, zgodnie z rysunkiem planu,
b) od linii rozgraniczających drogę wojewódzką - zatoczkę autobusową 2KD w odległości: 6 m na terenie 1U/P, zgodnie z rysunkiem planu,
c) od linii rozgraniczających odcinka drogi wojewódzkiej położonego poza obszarem objętym planem:
- od strony północnej w odległości 6 m - 15 m na terenie 1M/W/U, 6 m na terenie 2U oraz 15 m na terenach 2M/W i 7M/U, zgodnie z rysunkiem planu,
- od strony południowej w odległości 6 m na terenach 2R/M/U, 1M/N/U, 2M/N/U, 3U/P, 3R/M/U, 10M/N, 6m – 14m na terenie 1U/P oraz 6 m i 12 m na terenie 3M/N/U, zgodnie z rysunkiem planu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi powiatowej nr 2157P:
a) od linii rozgraniczających drogi powiatowej 3KD w odległości: 10 m po obu stronach tej drogi na terenach 1M/N, 1M/W, 2M/N, 3M/N, 1R/M/U, 1U, 8M/N/U, 5M/N, 1M/W/U, zgodnie z rysunkiem planu,
b) od linii rozgraniczających odcinka drogi powiatowej położonego poza obszarem objętym planem, w odległości: 6 m i 8 m na terenach 8M/N i 3U, zgodnie z rysunkiem planu;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg gminnych:
a) od linii rozgraniczających drogi gminnej 4KD w odległości: 5 m na terenie 4M/N, zgodnie z rysunkiem planu,
b) od linii rozgraniczających drogi gminnej 5KD w odległościach: 5 m na terenach 8M/N i 3U oraz 6 m na terenie 2R/M/U, zgodnie z rysunkiem planu,
c) od linii rozgraniczających drogi gminnej 6KD w odległości: 5 m na terenie 4M/N, zgodnie z rysunkiem planu,
d) od linii rozgraniczających drogi gminnej 7KD w odległościach: 6 m na terenach 2R/M/U, 1U/P oraz 4 m na terenach 1U/P, 9M/N, 1M/N/U i 2U/P, zgodnie z rysunkiem planu,
e) od linii rozgraniczających drogi gminnej 8KD w odległości: 5 m na terenie 3M/N/U, zgodnie z rysunkiem planu,
f) od linii rozgraniczających drogi gminnej 9KD (poszerzenie drogi gminnej nr ewid. 303 położonej poza obszarem objętym planem) w odległości: 5 m na terenach 10M/N, 3R/M/U, 6M/N/U, zgodnie z rysunkiem planu,

g) od linii rozgraniczających drogi gminnej 10KD (poszerzenie drogi gminnej nr ewid. 142 położonej poza obszarem objętym planem) w odległości: 6 m na terenie 2MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,

h) od linii rozgraniczających drogi gminnej nr ewid. 142 położonej poza obszarem objętym planem w odległości 6 m na terenie 2U, zgodnie z rysunkiem planu,

i) od linii rozgraniczających drogi gminnej nr ewid. 157 - odcinek położony poza obszarem objętym planem, w odległościach: 6 m na terenach 7MN i 2MW oraz 6 m na terenie 7MN/U, zgodnie z rysunkiem planu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych:

a) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KDW w odległościach: 4 m na terenach 1U, 1RM/U, 4MN, 1MW/U oraz 8MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW w odległościach: 5 m na terenach 4MN, 1MW/U, 6MN, 2MW/U oraz 4 m na terenie 2U, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 3KDW w odległości: 6 m na terenach 5MN, 1MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,

d) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 4KDW w odległości: 4 m na terenach 1MN/U, 2MN/U, 2U/P, zgodnie z rysunkiem planu,

e) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 5KDW w odległości: 5 m na terenach 3U/P i 4MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,

f) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW w odległościach: 5 m na terenach 3MN/U, 4U/P, 5MN/U oraz 4 m – 8 m na terenie 5U/P, zgodnie z rysunkiem planu,

g) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej nr ewid. 138/11 położonej poza obszarem objętym planem w odległości: 4 m na terenie 2MW/U, zgodnie z rysunkiem planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg pieszo jezdnych:

a) od linii rozgraniczających drogi pieszo jezdnej 1KDX w odległości: 4 m na terenach 1MN i 1MW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od linii rozgraniczających drogi pieszo jezdnej 2KDX w odległości: 4 m na terenach 1MW i 2MN, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od linii rozgraniczających drogi pieszo jezdnej 3KDX w odległościach: 4 m na terenie 2U oraz 4 m i 5 m na terenie 1MW/U, zgodnie z rysunkiem planu;

8) gabaryty zabudowy, geometria dachów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wznoszące na terenach 1MN, 2MN oraz budynki mieszkalne na terenie 2RM/U: maksymalna wysokość - 10 m; liczba kondygnacji - maksymalnie dwie nadziemne w tym jedna w poddaszu, możliwość podpiwniczenia nie wystającego ponad grunt więcej niż 0,50 m od strony elewacji frontowej; dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem łacjat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne wznoszące na terenach 3MN – 10MN, 1MN/U – 8MN/U oraz budynki mieszkalne na terenach 1RM/U i 3RM/U:

- maksymalna wysokość - 10 m; liczba kondygnacji - maksymalnie dwie nadziemne w tym jedna w poddaszu, możliwość podpiwniczenia nie wystającego ponad grunt więcej niż 0,50 m od strony elewacji frontowej; dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem łacjat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe,

- opcjonalnie: maksymalna wysokość - 9 m; liczba kondygnacji - maksymalnie dwie nadziemne, możliwość podpiwniczenia nie wystającego ponad grunt więcej niż 0,50 m od strony elewacji frontowej; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich,

ODPIS

- c) budynki mieszkalne wielorodzinne na terenie 1MW - w przypadku uzupełniania zabudowy ujętej w gminnej ewidencji zabudów: maksymalna wysokość - 12,5 m; liczba kondygnacji - maksymalnie trzy nadziemne w tym jedna w poddaszu, możliwość podpiwniczenia; dachy strone dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 25° - 45° z dopuszczeniem fałdat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym,
- d) budynki mieszkalne wielorodzinne na terenie 2MW: maksymalna wysokość - 11,5 m; liczba kondygnacji - maksymalnie trzy nadziemne, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym,
- e) budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na terenach 1MW/U, 2MW/U: maksymalna wysokość - 15,0 m; liczba kondygnacji - maksymalnie cztery nadziemne, w tym najwyższa kondygnacja cofnięta co najmniej o 1 m w stosunku do lica elewacji frontowej budynku, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym, zachowania dotyczących gabarytów i geometrii dachu w położonym na terenie 2MW/U budynku dawnej mlęczarni, wpisanym do ewidencji zabudów,
- f) budynki mieszkalne jednorodzinne szeregowe realizowane jako jedna z przyległych form zabudowy na terenie 7MN oraz jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie 2MW/U: maksymalna wysokość - 10,0 m; liczba kondygnacji - maksymalnie trzy nadziemne w tym najwyższa kondygnacja cofnięta co najmniej o 1 m w stosunku do lica elewacji frontowej budynku, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym, zachowania dotyczących gabarytów i geometrii dachu w położonym na terenie 2MW/U budynku dawnej mlęczarni, wpisanym do ewidencji zabudów,
- g) budynki gospodarczo-garażowe:
- maksymalna wysokość - 6 m; liczba kondygnacji - maksymalnie jedna nadziemia plus poddasze; dachy strone dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° - 45°, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokrywające,
 - opcjonalnie: maksymalna wysokość 4,5 m, liczba kondygnacji - maksymalnie jedna nadziemia; dachy płaskie, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym,
 - h) budynki naziemnych garaży jedno- i wielostanowiskowych: maksymalna wysokość - 4,5 m; liczba kondygnacji - maksymalnie jedna nadziemia; dachy płaskie, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy lub inne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym,
 - i) budynki usługowe w tym warsztaty na terenach 1MN/U - 8MN/U i 1RM/U - 3RM/U:
 - maksymalna wysokość 10 m, liczba kondygnacji - dwie nadziemne w tym jedna w poddaszu, możliwość podpiwniczenia; dachy strone dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° - 45° z dopuszczeniem fałdat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokrywające,
 - opcjonalnie: maksymalna wysokość - 11,5 m; liczba kondygnacji - maksymalnie trzy nadziemne, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym,
 - j) budynki usługowe użyteczności publicznej na terenie 1U:
 - maksymalna wysokość - 12,5 m; liczba kondygnacji - maksymalnie trzy nadziemne w tym najwyższa w poddaszu, możliwość podpiwniczenia; dachy strone dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° - 45° z dopuszczeniem fałdat i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym,
 - dopuszczenie zawarte w § 5 pkt 3 lit i, - k) budynki usługowe użyteczności publicznej na terenie 2U: maksymalna wysokość - 12,5 m, liczba kondygnacji - maksymalnie trzy nadziemne, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokrywające w kolorze ceglastoczerwonym,

1) budynki usługowe użyteczności publicznej na terenie 3U: maksymalna wysokość – 10 m; liczba kondygnacji – maksymalnie dwie nadziemne w tym jedna w poddaszu, możliwość podpiwniczenia, dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem fałd i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne, budynki usługowe, budynki produkcyjne, budynki składowo-magazynowe, warsztaty na terenach IU/P – 5U/P: maksymalna wysokość – 11,5 m; liczba kondygnacji – maksymalnie trzy nadziemne, możliwość podpiwniczenia; dachy płaskie z dopuszczeniem okien dachowych, pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich,

n) budynki inwentarskie: maksymalna wysokość 10 m niezależnie od liczby kondygnacji, dopuszczenie podpiwniczenia; dachy strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° z dopuszczeniem fałd i okien dachowych, pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe,

o) 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;

9) minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) w obrębie terenów 1MN – 10MN:

- 2MN: 800 m²,

- 1MN, 3MN - 5MN, 8MN - 10MN: 700 m²,

- 6MN: 600 m²,

- 7MN: w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m², w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 200 m²,

b) 1MW, 2MW: 1500 m²,

c) 1MW/U: 1500 m²,

d) 2MW/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków: 1200 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 200 m²,

e) 1MN/U – 8MN/U: 900 m²,

f) 1RM/U - 3RM/U: 1200 m²,

g) w obrębie terenów 1U – 3U:

- 1U: 900 m²,

- 2U: 2400 m²,

- 3U: 180 m²,

h) 1U/P – 5U/P: 900 m²,

i) dopuszczenie wydziałania mniejszych działek niż określone w lit. a – h dla infrastruktury technicznej lub w przypadku konieczności regulacji własności pomiedzy sąsiednimi nieruchomości.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych stwierdza się:

1) w obrębie obszarów objętych planem znajdując się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabudków oraz strefy ochrony konserwatorskiej, wobec których obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7;

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;

ODPIS

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) uwzględnienie zakazów zabudowy oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, zgodnie z zapisami § 5 pkt. 1;
- 2) nakaz uwzględnienia pola elektromagnetycznego, związane z przebiegiem linii elektroenergetycznej 15 KV przy zagospodarowaniu działek na terenach 2MW, 7MN/U, 5U/P, 1U/P, 7MN, 9MN, zgodnie z §6, pkt 5 lit. b;

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 istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV w każdej stronie, w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) nakaz uwzględnienia zgodnie z przepisami odrębnymi strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 (g/A), pozostającej na rysunku planu w obrębie terenów 2R - 4R oraz w niewielkich fragmentach w obrębie terenów 7KD, 9KD, 5KDW, 6KDW, 5U/P. Oznacza to również respektowanie zawartych w przepisach odrębnych zasad bezpieczeństwa przy realizacji elementów infrastruktury technicznej, prowadzeniu prac melioracyjnych, prac archeologicznych, prac ziemnych związanych z gospodarką rolną i z zagospodarowaniem terenu oraz z sadzeniem roślinności;

5) nakaz uwzględnienia strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu średniego ciśnienia gn D80 poprzez respektowanie zawartych w przepisach odrębnych zasad bezpieczeństwa w trakcie robót budowlanych na terenie działek oraz przy realizacji elementów infrastruktury technicznej, przy prowadzeniu prac melioracyjnych, prac archeologicznych, prac ziemnych związanych z gospodarką rolną i z zagospodarowaniem terenu oraz z sadzeniem roślinności;

6) nakaz uwzględnienia zakazów sadzenia roślinności wysokiej na terenie działek oraz przy realizacji dróg w rejonach przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 150 (g/A), średniego ciśnienia gn D80, kolektorów sanitarnych oraz magistrali wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnie;

7) nakaz zapewnienia dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejących gazociągów: wysokiego ciśnienia DN 150 (g/A) i średniego ciśnienia gn D80, istniejących linii elektroenergetycznych 15 KV, urządzeń elektroenergetycznych, istniejących kolektorów sanitarnych oraz magistrali wodociągowej;

8) przeprowadzenie rozpoznanie 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;

9) uwzględnienie w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej – rurociąg, sieć drenarska, wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia udrożnienia sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu;

10) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń w przypadku mogących wystąpić miejscowo utrudnionych warunków gruntowo-wodnych przy posadowieniu i podpiwniczeniu 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) drogi znajdujące się w granicach obszarów objętych planem:

- droga wojewódzka - d. drogi krajowej Nr 5, zatoczka autobusowa z pasem terenu na komunikację pieszą jako teren IKD oraz zatoczka autobusowa jako teren 2KD, w obrębie obszarów nr 1 i nr 3, zgodnie z rysunkiem planu,

Symbol w planie	Nazwa drogi oraz jej klasyfikacja	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zagospodarowanie pasa drogowego
1	2	3	4
1KD	Zatoczek autobusowa z pasem terenu na komunikację pieszą, stanowiąca część drogi wojewódzkiej – d. drogi krajowej Nr 5 klasy G	W dotychczasowych parametrach, 0m – 9m, zgodnie z rysunkiem planu	Nawierzchnia chodnikowa, wiata
2KD	Zatoczek autobusowa, stanowiąca część drogi wojewódzkiej – d. drogi krajowej Nr 5 klasy G	W dotychczasowych parametrach, 0m – 8m, zgodnie z rysunkiem planu	Nawierzchnia chodnikowa, wiata
3KD	Odcinek drogi powiatowej nr 2157P klasy Z	W dotychczasowych parametrach, 12m – 17m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: obustronne chodniki, jezdnie, od strony zachodniej wzdłuż terenu 2MN otwarty rów odwadniający, zgodnie z rysunkiem planu
4KD	Odcinek drogi gminnej klasy L (nr ewid. 157)	W dotychczasowych parametrach, 14m – 17m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: chodnik od strony północnej, jezdnie, pas poszerzenia o szerokości 5m kosztem działki nr ewid. 127 pod miejscem postojowym dla samochodów osobowych od strony południowej, zgodnie z rysunkiem planu

2) parametry dróg na obszarach objętych planem:

- droga wewnętrzna nr ewid. 138/11, przylegająca do obszaru nr 1;
- odcinek drogi gminnej nr ewid. 303, przylegający do obszaru nr 3,
- odcinek drogi gminnej nr ewid. 142, przylegający do obszaru nr 1,
- odcinek drogi gminnej nr ewid. 157, przylegający do obszaru nr 1 i nr 2,
- odcinek drogi powiatowej Nr 2157P, przylegający do obszaru nr 3,
- odcinek drogi wojewódzkiej - d. drogi krajowej Nr 5 położony poza obszarem objętym planem przylegający do obszarów nr 1, nr 2 i nr 3,
- b) drogi poza obszarami objętymi planem, przylegające do obszarów objętych planem:
 - drogi pieszo jezdne 1KD, 2KD, 3KD w obrębie obszaru nr 1, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi wewnętrzne 4KD – 6KD, w obrębie obszaru nr 3, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi wewnętrzne 1KD – 3KD, w obrębie obszaru nr 1, zgodnie z rysunkiem planu,
 - poszerzenie drogi gminnej nr 142 jako teren 10KD w obrębie obszaru nr 1, zgodnie z rysunkiem planu,
 - poszerzenie drogi gminnej nr 303 jako teren 9KD w obrębie obszaru nr 3, zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga gminna 8KD, w obrębie obszaru nr 3, zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga gminna 7KD, w obrębie obszaru nr 3, zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga gminna 6KD w obrębie obszaru nr 1, zgodnie z rysunkiem planu,
 - odcinek drogi gminnej nr ewid. 379 jako teren 5KD w obrębie obszaru nr 3, zgodnie z rysunkiem planu,
 - odcinek drogi gminnej nr ewid. 157 jako teren 4KD wraz z pasem poszerzenia w obrębie obszaru nr 1, zgodnie z rysunkiem planu,
 - odcinek drogi powiatowej 3KD (nr 2157P) w obrębie obszaru nr 1, zgodnie z rysunkiem planu,

5KD	Odciinek drogi gminnej klasy L (nr ewid. 379)	W dotychczasowych parametrach, 8m – 10m z poszerzaniem, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: jezdnia o minimalnej szerokości 5m, zgodnie z rysunkiem planu	
6KD	Droga gminna klasy D (nr ewid. 141/4, 141/5)	10m – 15m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: jezdnia o minimalnej szerokości 5m, obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2m, opcjonalnie nawierzchnie trawników	
7KD	Droga gminna klasy D (nr ewid. 279/3, 279/6)	Trzy odcinki o szerokości 6m, 8m i 12 m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: na najwęższym odcinku – bez wydzielenia chodników, na odcinku o szerokości 8m: jezdnia o minimalnej szerokości 4,2m, dopuszczenie jednostronnego chodnika od strony zabudowy; na odcinku o szerokości 12m: jezdnia o minimalnej szerokości 5m i obustronne chodniki, opcjonalnie nawierzchnie trawników	Jako ulica: dopuszczenie zrealizowania z wydzielenia chodników
8KD	Droga gminna klasy D (nr ewid. 291/2)	7m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: dopuszczenie zrealizowania z wydzielenia chodników	
9KD	Droga gminna klasy D (nr ewid. 294, 293, 295)	Pas poszerzenia drogi gminnej nr ewid. 303 o szerokości 3m – 4m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako fragment pasa ulicznego, w części objętej planem: chodnik o szerokości 1,5 m oraz pas terenu pod fragment jezdni, realizacja według kompleksowego projektu całego pasa ulicznego.	
10KD	Droga gminna klasy D (nr ewid. 138/13, 138/14, 138/15)	Pas poszerzenia drogi gminnej nr ewid. 142 o szerokości 1m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako fragment pasa ulicznego, część objęta planem stanowi fragment chodnika, realizacja według kompleksowego projektu całego pasa ulicznego	
1KDW	Droga wewnętrzna (nr ewid. 131/9, 131/10)	9m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: jezdnia o minimalnej szerokości 5m, obustronne chodniki	
2KDW	Droga wewnętrzna (nr ewid. 129/6, 138/10)	6m – 16m z poszerzeniem w formie placu, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: na najwęższym odcinku jezdnia o minimalnej szerokości 4,2m, w pozostałej części – 5 m, obustronne chodniki, w miejscach poszerzenia pasa drogowego pasy trawników	
3KDW	Droga wewnętrzna (nr ewid. 134/4)	10m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: jezdnia o minimalnej szerokości 5m, obustronne chodniki, opcjonalnie nawierzchnie trawników	
4KDW	Droga wewnętrzna (nr ewid. 284/2, 285/2)	10m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: jezdnia o minimalnej szerokości 5m, obustronne chodniki, opcjonalnie nawierzchnie trawników	
5KDW	Droga wewnętrzna (nr ewid. 290/3)	10m, 11m i 12m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: jezdnia o minimalnej szerokości 5m, dopuszczenie jednostronnego chodnika od strony zabudowy oraz realizacji trawników pod linią elektroenergetyczną	
6KDW	Droga wewnętrzna (nr ewid. 291/5)	8m i 10m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica: jezdnia o minimalnej szerokości 4,2m i 5m, dopuszczenie jednostronnego chodnika od strony zabudowy, opcjonalnie nawierzchnie trawników	
1KDX	Droga pieszo jezdna (nr ewid. 87/4)	6m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica pieszo jezdna: dopuszczenie realizacji nawierzchni bez wydzielenia chodników	
2KDX	Droga pieszo jezdna (nr ewid. 92/9)	7m – 8m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica pieszo jezdna: dopuszczenie realizacji nawierzchni bez wydzielenia chodników	

ODPIS

3KDX	Droga pieszo jezdna (nr ewid. 134/6)	6m, zgodnie z rysunkiem planu	Jako ulica pieszo jezdna: dopuszczenie realizacji nawierzchni bez wydzielania chodników
------	---	-------------------------------------	---

- 3) poza pasami poszerzeń dróg gminnych 9KD i 10KD projektowane zagospodarowanie obszarów nr 1, nr 2 i nr 3 nie wpłynie na zmianę granic istniejących pasów drogowych dróg przylegających do obszarów objętych planem - położonych poza obszarami objętymi planem;
- 4) wzdłuż dróg przylegających do obszarów objętych planem położonych poza obszarami objętymi planem adaptuje się istniejące zjazdy;
- 5) nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkującą, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych, przy czym wymagana liczba stanowisk postojowych podana według przeliczników na budynki, części budynków lub na osoby wynosi co najmniej:
- a) 2 stanowiska postojowe dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach 1MN – 10MN, przy czym miejsca w garażu wliczają się do wymaganej liczby stanowisk,
- b) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych w usługach lub dla wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych,
- c) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie na terenach 1MW, 2MW,
- d) na terenach 1MN/U – 8MN/U, 1MW/U, 2MW/U, 1RM/U, 1RM/U – 3RM/U, 1U – 3U, 1U/P – 5U/P:
- 2 stanowiska postojowe dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
- 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych w usługach lub dla wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych,
- 1 stanowisko postojowe na każde 120 m² pomieszczeń magazynowo-składowych,
- 1 stanowisko postojowe na każde 70 m² powierzchni użytkowej budynków usługowo-produkcyjnych,
- 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni pomieszczeń handlowych,
- 1 stanowisko postojowe na każde 35 m² powierzchni biurowej,
- 1 stanowiska postojowe na każde 70 m² powierzchni wystawowej,
- 1 stanowisko postojowe na każde 12 m² powierzchni sali jadalnej pomieszczeń gastronomicznych,
- 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w salach konferencyjnych i widowiskowych,
- 1 stanowisko postojowe na 250 m² terenu boiska,
- 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca hotelowe,
- 1 stanowisko postojowe na 20 dzieci w przedszkolu,
- 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet lekarski,
- 2 stanowiska postojowe na 1 warsztacie samochodowym,
- 6) w razie potrzeby dopuszczenie wydzielenia stanowisk postojowych dla autokarów;
- 7) 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 na terenie infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczonym symbolem W, do obszaru objętego planem;
- 2) woda dla celów przeciwpozarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpozarowych z urządzeń służących do jej dostarczania tj. z wodociągu komunalnego z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizowanie hydrantów przeciwpozarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi;

- dla terenów 1MN – 10MN: 15%,
- dla terenów 1MN/U – 8MN/U: 15%,
- dla terenów 1MW, 2MW: 15%,

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

Przepisy końcowe

Rozdział 3.

§ 14. Na obszarach objętych planem nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

7. W zakresie telekomunikacji – ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej. Budowa węzłów telekomunikacyjnych i szatek kablowych powinna odbywać się w liniach rozgraniczających dróg oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do dróg.

3) uwzględnienie zakazów i zasad w rejonie przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 (g/A) oraz gazociągu średniego ciśnienia gn D80 zapisanym w § 12.

2) projektowaną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

1) podłączenie obszarów objętych planem do sieci gazowej;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

5) uwzględnienie pola elektromagnetycznego, związanego z przebiegiem linii elektroenergetycznych 15 KV zgodnie z § 6 i § 12.

4) zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) dopuszczenie likwidacji, przełożenia lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV;

obszarem objętym planem;

2) stacje transformatorowe zlokalizować na terenach 1E – 3E z dopuszczeniem zlokalizowania w razie potrzeby dodatkowych stacji transformatorowych na terenach 1MN/U – 8MN/U, 1RM/U – 3RM/U oraz 1U/P – 5U/P a także wykorzystania dotychczasowych stacji transformatorowych, położonych poza

1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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 g.

4) uwzględnienie przebiegu istniejących kolektorów sanitarnych zgodnie z § 12 pkt 6, 7.

inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych; z przepisami odrębnymi; należy dążyć do całkowitego unieszkodliwiania ścieków na terenie własnym 3) nakaz podczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie

2) sukcesywną realizację kanałów i sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej;

1) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni komunalnej istniejącej w Lubowie;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

5) uwzględnienie przebiegu istniejącej magistrali wodociągowej zgodnie z § 12, pkt 6, 7.

4) adaptowanie na terenie infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczonym symbolem W, istniejących zbiorników i urządzeń z możliwością ich uzupełnienia, modernizacji lub wymiany;

W, istniejących

ODPIS

- dla terenów 1MW/U, 2MW/U: 15%,
- dla terenów 1RM/U – 3RM/U: 15%,
- dla terenów 1R – 4R: 1%,
- dla terenów 1U – 3U: 15%,
- dla terenów 1U/P – 5U/P: 15%,
- dla terenu ZP: 1%,
- dla terenu W: 1%,
- dla terenów 1E – 3E: 1%,
- dla terenów 1KD – 10KD: 1%,
- dla terenów 1KDW – 6KDW: 1%,
- dla terenów 1KDX – 3KDX: 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Michał Nowak
Michał Nowak

URZĄD GMINY
62-260 Łubowo
Woj. wielkopolskie
Regon 000543893
NIP 784-19-23-215

Zgodność odpisu/kero
z oryginałem
Łubowo, dnia 20.01.2020
Z up. Wójta Gminy
Michał Nowak
Inspektor

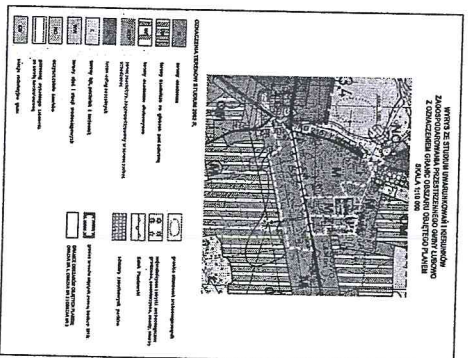
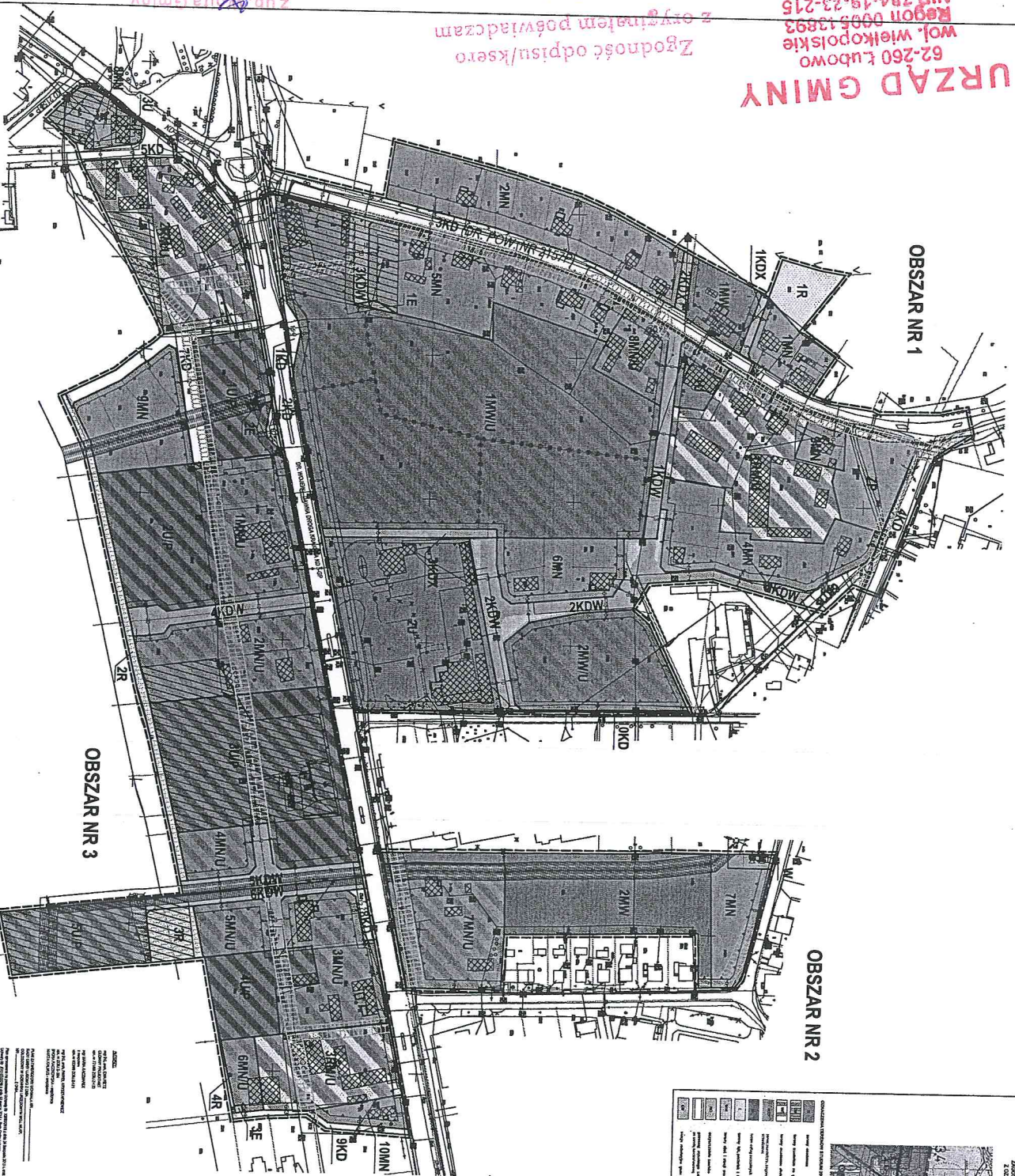
LUBOWO - CENTRUM

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW : NR 1, NR 2 I NR 3

ZŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR R. RADY GMINY LUBOWO Z DNIA

URZĄD GMINY
62-260 Łubowo
woj. wielkopolskie
Regon 000513893
NIP 784-19-23-215

Zgodność odpisu/ksero
z oryginałem posiadaczom
Łubowo, dn. 28.10.2024
Marta Kalinowska
Inspektor



LEGENDA

SYMBOLY I KODY
KODY
1. KODY
2. KODY
3. KODY
4. KODY
5. KODY
6. KODY
7. KODY
8. KODY
9. KODY
10. KODY
11. KODY
12. KODY
13. KODY
14. KODY
15. KODY
16. KODY
17. KODY
18. KODY
19. KODY
20. KODY
21. KODY
22. KODY
23. KODY
24. KODY
25. KODY
26. KODY
27. KODY
28. KODY
29. KODY
30. KODY
31. KODY
32. KODY
33. KODY
34. KODY
35. KODY
36. KODY
37. KODY
38. KODY
39. KODY
40. KODY
41. KODY
42. KODY
43. KODY
44. KODY
45. KODY
46. KODY
47. KODY
48. KODY
49. KODY
50. KODY
51. KODY
52. KODY
53. KODY
54. KODY
55. KODY
56. KODY
57. KODY
58. KODY
59. KODY
60. KODY
61. KODY
62. KODY
63. KODY
64. KODY
65. KODY
66. KODY
67. KODY
68. KODY
69. KODY
70. KODY
71. KODY
72. KODY
73. KODY
74. KODY
75. KODY
76. KODY
77. KODY
78. KODY
79. KODY
80. KODY
81. KODY
82. KODY
83. KODY
84. KODY
85. KODY
86. KODY
87. KODY
88. KODY
89. KODY
90. KODY
91. KODY
92. KODY
93. KODY
94. KODY
95. KODY
96. KODY
97. KODY
98. KODY
99. KODY
100. KODY

Przewodniczący
Rady Gminy Łubowo
M. Nowak