

WÓJT GMINY ŁUBOWO

# WIADUKT CHWAŁKÓWKO

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, EKSPLOATACJI KRUSZYWA  
ORAZ TERENÓW MIESZKANIOWYCH  
W REJONIE WIADUKTU CHWAŁKÓWKO**

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr XII/103/2004 Rady Gminy w Łubowie  
z dnia 30 stycznia 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr.....56.....poz.....1267.....dnia .....27.04.2004r.....

**AUTORZY:**

mgr inż. arch. EWA PIETZ  
Główny Projektant  
upr. nr 771/88 O I Urb Z-133

mgr MARIA KACZMAREK  
z Zespołem  
upr. nr 923/89 O I Urb Z-131

Plan opracowano na podstawie Uchwały nr XLI/289/02  
Rady Gminy w Łubowie z dnia 30 czerwca 2003 r.

# ODPIS

UCHWAŁA NR XII/103/2004

**RADY GMINY W ŁUBOWIE**

**z dnia 30 stycznia 2004r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej, eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych w rej. WIADUKTU CHWAŁKÓWKO.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje.

## § 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej, eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych w rej. WIADUKTU CHWAŁKÓWKO.

## ROZDZIAŁ 1

### Przepisy ogólne

## § 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o których mowa w § 1 obejmuje obszar wsi Chwałkówko o powierzchni 220,0 ha oraz część obszaru wsi Fałkowo o powierzchni 62,0 ha.

### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami M,
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR,
- 3) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami UT,
- 4) teren obsługi gospodarki rolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem RPU,
- 5) tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami AG,
- 6) tereny zieleni urządzonej w tym tereny zabytkowego parku, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP,
- 7) tereny powierzchniowej eksploatacji żwiru, oznaczone na rysunku planu symbolami PE,
- 8) tereny zieleni ekologicznej i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZE-ZL,
- 9) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami Ł,
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami Ls,
- 11) tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolami RO,
- 12) tereny istniejących, adaptowanych zbiorników wodnych i cieków,
- 13) tereny dróg i ulic:
  - gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG(L)
  - lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KL
  - dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD
  - pieszojezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDx
  - pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem Kx
- 14) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w tym tereny stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami EE,

### § 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Niżej wymienione oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) kierunki kalenic dachowych,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KS-5 dla budynków jednokondygnacyjnych z pobytem ludzi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KS-5 dla budynków wielokondygnacyjnych z pobytem ludzi,
- 5) ciągi zieleni izolacyjnej,
- 6) aleje drzew, zieleń w obrębie komunikacji,
- 7) drzewa, skupiska zieleni do wprowadzenia na terenach zainwestowanych,
- 8) linie elektroenergetyczne wraz z pasami terenu wolnymi od zabudowy.

## § 5

Ilekróć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łubowie,
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie wymienione w § 1 pkt 1 i pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.
7. zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste tworzące zwarty szpaler o szerokości co najmniej 3 m,
8. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami wykonawczymi,

9. terenie górniczym – należy przez to rozumieć teren o którym mowa w „Prawie geologicznym i górniczym” Dz.U. Nr 27 z dnia 1 marca 1994 r. z późn. zmianami, art. 6. art. 53.1. odpowiadający terenowi oznaczonemu na rysunku planu symbolem PE,
10. obszarze górniczym – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w dokumentacji geologicznej zgodnie z „Prawem geologicznym i górniczym” Dz.U. Nr 27 z dnia 1 marca 1994 r. z późn. zmianami, art. 6. art. 51, 52,
11. filarze ochronnym należy przez to rozumieć pas terenu w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr,
12. usługach publicznych – należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizacje celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 25 poz. 253 z 2002 r.).
13. terenach zieleni ekologicznej i zalesień – należy przez to rozumieć układ terenów zielonych, będących zespołem przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) i przyrody nieożywionej (woda, gleby, powietrze). Zgodnie z „ustawą z dn. 16 marca 2001 r. o rolnictwie ekologicznym” są to tereny zaliczane do gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (Dz.U. Nr 38 z dn. 2 maja 2001 r.).
14. raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – należy przez to rozumieć raport o którym mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. Nr 62 poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.),
15. prawie wodnym – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. nr 115 poz. 1229 z 11 października 2001 r.).
16. froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe

#### § 6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami M.

2. Kontynuowanie dotychczasowego sposobu użytkowania w obrębie terenu oznaczonego symbolem M, na którym istniejące budynki są położone w mniejszej odległości od krawędzi projektowanej drogi ekspresowej KS-5 niż:
  - 40 m – budynki nieprzeznaczone na pobyt ludzi,
  - 90 m – budynki jednokondygnacyjne przeznaczone na pobyt ludzi,
  - 110 m – budynki wielokondygnacyjne przeznaczone na pobyt ludzi,będzie uzależnione od stopnia potencjalnych zagrożeń w poszczególnych fazach realizacji i eksploatacji obiektu drogowego dla warunków życia i zdrowia ludzi, określonych w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia (drogowego) na środowisko i od zaproponowanych rozwiązań technicznych niwelujących te zagrożenia.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło, zieleń ekologiczna i zalesienia. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) prace budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru lub do ewidencji zabytków winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone zezwoleniem,
  - 2) podział wewnętrzny na działki – zgodnie z rysunkiem planu z możliwością zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni działki  $\pm 15\%$ . Dopuszcza się możliwość łączenia działek,
  - 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 60 % powierzchni działki,
  - 4) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
  - 5) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
  - 6) należy przestrzegać nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych KD(G/L), lokalnych KL,, dojazdowych KD i pieszojezdnych KDx,

- 7) forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być następująca:
  - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
  - b) liczba kondygnacji parter plus poddasze,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ , kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brązowym,
- 8) budynki gospodarcze lub garaże nie powinny przekraczać powierzchni  $50 \text{ m}^2$ . Wysokość – jedna kondygnacja do okapu dachu. Forma dachu nawiązująca do dachu budynku mieszkalnego,
- 9) pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 należy wydzielić w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub dobudować od strony bocznej lub tylnej,
- 10) ogrodzenia wyłącznie ażurowe, dopuszcza się żywopłoty.

## § 7

1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi budynek mieszkalny rolnika oraz budynki związane z produkcją rolną, roślinną lub zwierzęcą. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią budynki związane z przetwórstwem rolnym, funkcje magazynowe, funkcje turystyczne oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów, o którym mowa w § 5 ust. 6 niniejszej uchwały a ewentualna uciążliwość lub szkodliwość nie może wykraczać poza teren działki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości co najmniej 6 m od linii rozgraniczających drogi gminnej KDGL),
  - 2) forma budynków mieszkalnych winna być następująca:
    - a) liczba kondygnacji maksymalnie dwie plus poddasze,
    - b) dachy zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 7 lit. c,
  - 3) forma zabudowy związanej z produkcją rolną lub obiektów przeznaczenia dopuszczalnego:
    - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10 m
    - b) dachy strome o nachyleniu co najmniej  $10^{\circ}$ .

## § 8

1. Ustala się tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami UT.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe mogą stanowić obiekty hotelowe, gastronomiczne, sportowe, rozrywkowe, boiska do gier, parkingi dla samochodów pracowników i osób korzystających z usług. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się funkcję handlu oraz funkcję mieszkaniową ograniczoną do budynku właściciela i pokoi pracowniczych. Usługi turystyki nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) istnieje możliwość podziału terenów UT na działki nie mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>. Każda z działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 60 % powierzchni działki,
  - 3) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
  - 4) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
  - 5) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z ustalonymi w § 6 ust. 3 pkt 6 lit. a, b,
  - 6) forma architektoniczna projektowanych budynków winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
    - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje plus poddasze,
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20° – 45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brązowym,
  - 7) ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem elementów z drewna lub stali i z dopuszczeniem niewielkich fragmentów ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się żywopłoty.



## § 9

1. Ustala się teren obsługi gospodarki rolnej i produkcji rolnej oznaczony na rysunku planu symbolem RPU.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące obiekty związane z obsługą gospodarki rolnej i produkcją rolną. Istnieje możliwość rozbudowy o nowe obiekty związane z obsługą gospodarki rolnej i produkcją rolną lub zmiana funkcji na działalność związaną z przetwórstwem rolnym. Istnieje również możliwość zlokalizowania zamienienia na terenie RPU usług turystycznych i sportowych z funkcją mieszkaniową. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się urządzenia infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie podstawowe wraz z przeznaczeniem dopuszczalnym nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów, o którym mowa w § 5 ust. 6 niniejszej uchwały a ewentualna uciążliwość lub szkodliwość wywołana przez te funkcje nie może wykraczać poza teren działki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) istniejące budynki stanowiące pozostałość zespołu folwarcznego – stajnia, obora i chlewnia wpisane są do ewidencji zabytków. Wszelkie prace remontowe dotyczące tych budynków – elewacyjne, wymiana pokrycia dachowego, malowanie elewacji, wymiana stolarki winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) w przypadku kontynuowania istniejącej funkcji lub wprowadzenie przetwórstwa rolnego nowe budynki powinny mieć:
    - a) maksymalną wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne lecz nie przekraczające wysokości 50 m<sup>2</sup> n.p.t.,
    - b) dachy strome o nachyleniu co najmniej 10 %,
  - 3) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nowe budynki usługowe powinny spełniać warunki architektoniczne ustalone dla terenów UT § 7 ust. 3 pkt 6 lit. a, b.

## § 10

1. Ustala się tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolami AG.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi funkcja usługowo-rzemieślnicza, administracyjna, handlowa, rozrywkowa, magazynowo-składowa, związana z obsługą pojazdów (warsztaty, stacje paliw), przetwórstwa rolnego, produkcyjna, sportowa (ośrodki odnowy i rekreacji). Przeznaczenie dopuszczalne może stanowić budynek mieszkalny właściciela i pokoje pracownicze, usługi publiczne a także urządzenia infrastruktury technicznej. Uciążliwości lub szkodliwości wynikające z przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie mogą wykraczać poza teren działki. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające opracowania raportu, mogą być lokalizowane pod warunkiem stwierdzenia w raporcie dopuszczalności danej inwestycji.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) istnieje możliwość dokonania scalenia kilku własności wchodzących w skład terenów oznaczonych symbolami AG,
  - 2) istnieje możliwość dokonania wtórnych podziałów terenów oznaczonych symbolami AG pod następującymi warunkami:
    - a) szerokość frontu działki musi mieć co najmniej 40 m,
    - b) każda z wydzielonych działek musi posiadać front przylegający do drogi określonej w niniejszym planie lub do drogi serwisowej znajdującej się w obrębie pasa drogowego drogi ekspresowej KS-5,
    - c) dokonywanie podziałów pojedynczych działek nie może uniemożliwiać zachowania warunków wymienionych w lit. a i b w trakcie przyszłych podziałów,
    - d) zakazuje się wydzielania działek znajdujących się w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 drogą ekspresową KS-5,
    - e) od strony drogi ekspresowej KS-5 podziały winny być prostopadłe do osi drogi. Wymóg ten nie obowiązuje w rejonie węzłów,
  - 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 20 % powierzchni działki,

- 4) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
- 5) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
- 6) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z ustalonymi w § 6 ust. 4 pkt 6 lit. a, b,
- 7) forma budynków przeznaczenia podstawowego powinna spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 12 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne lecz nie przekraczające wysokości 50 m n.p.t.,
  - b) dachy strome o nachyleniu co najmniej 10 %,
- 8) forma budynków mieszkalnych i usług publicznych dopuszczonych zgodnie z ust. 2 winna spełniać warunki określone w § 8 ust. 2 pkt 6 lit. a, b,
- 9) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a frontową krawędzią działki zagospodarować zielenią o charakterze dekoracyjnym. Ponadto wprowadzić ciągi zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 ogrodzenia wyłącznie ażurowe. Dopuszcza się żywopłoty, ekrany akustyczne i reklamy. Wysokość ekranów akustycznych i reklam, materiał oraz kolorystyka powinny być ujednolicone na wszystkich odcinkach w danej miejscowości. Wzdłuż pozostałych dróg ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem elementów z drewna, cegły lub stali i z dopuszczeniem niewielkich fragmentów ogrodzeń pełnych.

## § 11

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.
2. Teren zabytkowego parku, obejmujący również budynek mieszkalny należy traktować jako element składowy dawnego zespołu folwarcznego wpisanego do ewidencji zabytków. Zagospodarować go zgodnie z ustaloną kompozycją przy udziale takich elementów jak: ścieżki, aleje, placyki, trawniki, kwietniki, grupy drzew i krzewów o zróżnicowanej kolorystyce, oczka wodne, mała architektura itp. Dopuszcza się urządzenia dziecięce oraz lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej. Udział powierzchni biologicznie

czynnej powinien wynosić co najmniej 80 %. Projekt zagospodarowania zieleni a także prace porządkowe – wycinka drzew, nowe nasadzenia, realizowanie ogrodzenia winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Teren zieleni osiedlowej należy traktować jako ogólnodostępny i zagospodarować go zgodnie z ustaloną kompozycją przy udziale takich elementów jak wymienione w pkt. 2. Dopuszcza się urządzenia dziecięce oraz lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 80 %.

## § 12

1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami PE-1, PE-2 których podstawowe przeznaczenie stanowi powierzchniowa eksploatacja złóż kruszywa naturalnego.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 obejmują: teren górniczy, obszar górniczy, tereny filarów ochronnych, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) eksploatacja złoża kruszywa naturalnego musi się odbywać przy zachowaniu warunków koncesji, przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm,
  - 2) filary ochronne wykonać przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych:
    - a) wokół terenów leśnych,
    - b) po obu stronach drogi gminnej KDGL oraz wzdłuż granic działki,
  - 3) zdejmowany sukcesywnie nadkład gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
  - 4) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych prowadzić gospodarkę bezodpadową, nadkład w całości wykorzystać do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego,
  - 5) rekultywację wykonać zgodnie z dokumentacją rekultywacyjną. Kierunek rekultywacji rolnej i leśnej z możliwością występowania zbiorników wodnych.
4. Prace ziemne na terenach o których mowa w ust. 1 wymagają nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.
5. Przed rozpoczęciem eksploatacji kruszywa zobowiązuje się Inwestora do zawarcia porozumienia z Gminą i innymi Zarządcami Dróg Publicznych w sprawie naprawy nawierzchni.

### § 13

1. Ustala się tereny zieleni ekologicznej i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZE-ZL.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1 stanowią zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia pełniące dodatkowo funkcję łączników ekologicznych oraz funkcje zieleni izolacyjnej. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić za zgodą właściciela drogi gruntowe, ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze, ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, polany. Dopuszcza się również za zgodą właściciela sytuowanie na terenach ZE-ZL elementów małej architektury związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Należy zachować jako otwarte istniejące ciek, oczka wodne oraz zaadaptować torfowiska, łąki, pastwiska.
4. Do zalesień, zadrzewień i zakrzewień stosować rodzime gatunki drzew i krzewów, o dużej różnorodności.

### § 14

1. Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami Ł.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące użytkowanie w formie łąk, pastwisk, oraz możliwości zabudowy. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się za zgodą właściciela drogi gruntowe, ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze, placówki wypoczynkowe dla turystów, elementy małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) należy zachować istniejące ciek, oczka wodne i torfowiska jako naturalne zbiorniki retencjonowania wody oraz tworzące lokalny system powiązań przyrodniczych,
  - 2) na granicy użytkowania pomiędzy łąką a polem wprowadzić zadrzewienia uzupełniające przy zastosowaniu rodzimych gatunków.

### § 15

1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami Ls.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zachowanie istniejących lasów i prowadzenie na ich obszarach działań zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Zachowania wymagają także wyspy leśne, remizy i leśne pasy śródpolne pełniące funkcję regulatora warunków wodnych.

## § 16

1. Ustala się tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolami RO.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące użytkowania rolnicze bez możliwości zabudowy. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się za zgodą właściciela drogi gruntowe, ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze, urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszcza się także wprowadzanie zadrzewień pasowych śródpolnych o charakterze ekologicznym, śródpolnych o charakterze ekologicznym, krajobrazowym, wodo-, glebo- i wiatrochronnym.

## § 17

Adaptuje się istniejące zbiorniki i ciekі wodne przy zachowaniu zasad określonych w prawie wodnym.

## § 18

1. Pas drogowy drogi ekspresowej KS-5 i dróg doprowadzających przyjęto na podstawie materiałów do uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi KS-5 zgodnie z Ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych z dn. 10.04.2003 r. – Dz.U. Nr 80 poz. 721 z dn. 10.05.2003 r. Ww. teren obejmuje również drogi serwisowe obsługujące tereny będące przedmiotem opracowania planu a także pozwala na zlokalizowanie węzłów, wiaduktów i urządzeń technicznych związanych z drogą ekspresową.
2. Dla obsługi komunikacyjnej planowanych terenów działalności gospodarczej i terenów mieszkaniowych wyznacza się drogi lokalne KL o szerokości 12 i 18 m w liniach rozgraniczających, ulice dojazdowe KD o szerokościach: 10 m, 12 m i 18 m, ulice pieszne KDx o szerokości 5 – 6 m oraz ulice piesze Kx o szerokości 3 – 4 m w liniach rozgraniczających. Dla dróg lokalnych i dojazdowych z obustronnymi rzędami drzew szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić 18 m.
3. Wyznacza się poszerzenie istniejących dróg gminnych KDG(L) do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających.

## § 19

1. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy odbywać się będzie poprzez rozbudowanie istniejącej sieci wodociągowej z ujęcia wody w Wierzycach..
2. W zakresie utylizacji ścieków przyjęto:
  - 1) ścieki sanitarne z miejscowości Chwałkówko odprowadzone będą poprzez sieć kanalizacyjną do realizowanej oczyszczalni ścieków w Przyborowie. Oczyszczalnia ścieków w Przyborowie oprócz ścieków od mieszkańców będzie w stanie przyjąć ścieki z terenów aktywizacji i przemysłu w miejscowościach Fałkowo – część południowo-wschodnia, Chwałkówko i Wierzyce w ilości 195 m<sup>3</sup>/d,
  - 2) zwiększenie ilości ścieków z terenów aktywizacji gospodarczej i przemysłu w ww. miejscowościach wymagać będzie rozbudowy oczyszczalni w Przyborowie oraz przebudowy odbiornika Kanału Dymacz,
  - 3) w przypadku pojawienia się zakładów ze ściekami technologicznymi rozwiązanie problemu ich unieszkodliwiania musi być dokonane indywidualnie przez te zakłady,
  - 4) do czasu zrealizowania uzbrojenia komunalnego dopuszcza się indywidualne rozwiązania utylizacji ścieków, zgodnie z przepisami ochrony środowiska
3. Ścieki opadowe zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się źródła opalania paliwami ekologicznymi.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów,
  - 2) odpady klasyfikowane jako niebezpieczne zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
6. Istniejący stan sieci energetycznej nie pozwala zapewnić właściwych parametrów dostarczanej energii i pokryć zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną. W związku z powyższym należy:
  - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami EE należy adaptować istniejące lub pobudować nowe stacje transformatorowe słupowe zasilane linią SN 15 kV jako odgałęzienie od przebiegających przez teren Chwałkówka linii SN 15 kV. Przesunięcie lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych nie powoduje zmiany ustaleń niniejszego planu,
  - 2) dla linii SN 15 kV istniejących jak i nowo projektowanych należy zachować obszary wolne od zabudowy (po 7,5 m od skrajnych przewodów).

7. W obrębie wszystkich form użytkowania dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie itp.

### ROZDZIAŁ 3

#### Przepisy końcowe

##### § 20

Do czasu zrealizowania rodzajów przeznaczenia terenów określonych w planie, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

##### § 21

1. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokościach:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy siedliskowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: M i MR 15 %
  - 2) dla terenów usług turystyki oznaczonych symbolem UT 7 %
  - 3) dla terenów powierzchniowej eksploatacji żwiru oznaczonych na rysunku planu symbolami PE 15 %
  - 4) dla terenów aktywizacji gospodarczej oznaczonych na rysunku planu symbolami AG 10 %.

##### § 22

Z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego ustalenia niniejszego planu stają się obowiązujące.

##### § 23

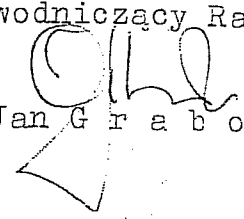
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.



§ 24

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Jan Grabowski

## UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy w Łubowie Nr XII/103/2004  
z dnia 30 stycznia 2004 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej, eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych w rej. WIADUKTU CHWAŁKÓWKO, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 z 27 kwietnia 2001 r. poz. 627),
- Ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100 z 27 lipca 2001 r. poz. 1085),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. u. Nr 1 z 2002 r.).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy w Łubowie Uchwały nr XLI/289/02 z dnia 10.10.2002 r. określającej przedmiot i zakres jej ustaleń.

W dniach od 19.05.2003 r do 09.06.2003 r. projekt planu udostępniony był do opinii a w terminie od 10.06.2003 r do 30.06.2003 r do uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art.18 ust. 2, pkt 3 i 4 oraz art. 22 pkt 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, a w dniach od 08.07.2003 r do 28.07.2003 r. wyłożony był w Urzędzie Gminy w Łubowie do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

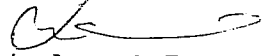
Ponowne wyłożenie nastąpiło w dniach od 08.09.2003 r do 29.09.2003 r.

W okresie ponownego wyłożenia nie zgłoszono do projektu żadnego protestu ani zarzutu.

W dniu 30.01.2004 r. zamieszczono w "Przemiany" Komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Gminy w Łubowie, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu planu uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego

Wójt Gminy

  
mgr inż. Andrzej Łozowski

...owa zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubowo

Załącznik do Uchwały Nr 211/1033  
Z dnia 30.12.2004



Przewodniczący  
Rady Gminy  
Jan Grabowski

100-443887-1

|                          |                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | gratka sprężynowa                                               |
| <input type="checkbox"/> | gratka stal                                                     |
| <input type="checkbox"/> | linia rozciągająca brzozy w kierunku<br>dopływu korytarza drogi |
| <input type="checkbox"/> | linia przedziałowa komunikacyjna na ulicy<br>na kierunku ul. M. |

## 2. PODSTAWOWE UŻYTKOWANIA /UŻYTKI/

[illegible]

1. **WISSENSZUSAMMENFASSUNG**

|                                                                                       |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Rechteckige einseitig eingespannte Biegeplatte                                     |
|  | Kreisförmige einseitig eingespannte Biegeplatte                                    |
|  | Rechteckige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte  |
|  | Kreisförmige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte |
|  | Rechteckige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte  |
|  | Kreisförmige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte |
|  | Rechteckige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte  |
|  | Kreisförmige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte |
|  | Rechteckige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte  |
|  | Kreisförmige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte |
|  | Rechteckige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte  |
|  | Kreisförmige einseitig eingespannte Biegeplatte mit einer Einspannung an der Mitte |

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁA NR XLII/285/2002  
RADY GMINY LUBIOWO Z DNIA 27.04.02  
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.  
NR 56 POZ. 1262 Z DNIA 27.04.02  
Plan opracowany na podstawie Uchwały Nr XLII/285/2002  
Rady Gminy w Lubowie z dnia 10 października 2002r.

AUTORZY:  
mgr inż. arch. EWA PIETZ, GŁÓWNY PROJEKTANT  
ul. W. 77180 ZOIU Z. 133

mgr MAŁGOSZ KACZMAREK - ZŁOTUJA  
mgr. inż. SZYMON ZIUBA - 131  
mgr. STEFAN DUKOWIAK - KOMUNIKACJA  
mgr. IŁONA ZIUBA - 132  
mgr. IŁONA KACZMAREK - OPIKACOWANIE CHOROBY

WIDNA RACZKOWSKA - OPRACOWANIE GRAFICZNE