

**UCHWAŁA NR XXIII/192/2021  
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 22 stycznia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XVI/140/2020 z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1 uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1, stanowiący częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rejonie węzła Fałkowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XII/104/2004 z dnia 30 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 56 poz. 1268 z dnia 27 kwietnia 2004 r.).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXVIII/273/02 z dnia 09 lipca 2002 r. ze zmianami zawartymi w uchwałach Rady Gminy Łubowo: Nr X/101/2007 z dnia 19 października 2007 r., Nr XXXIV/401/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr IX/82/2011 z dnia 16 sierpnia 2011 r., Nr IV/20/2015 z dnia 12 lutego 2015 r., Nr XXXVI/305/2018 z dnia 26 lutego 2018 r. oraz Nr X/86/2019 z 28 sierpnia 2019 r.

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

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Łubowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Łubowo o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.
- 4) załącznika nr 4 - stanowiącego dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia mniejszy niż 18°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia równy 18° lub większy niż 18°;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci dystrybucyjne oraz obiekty związane z obsługą obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych, w zakresie elektroenergetyki, dostarczania ciepła, wody, gazu, usuwania ścieków i odpadów, teletechniki, transportu (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe) itp.;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ścian zewnętrznych budynku od linii rozgraniczających dróg;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów oraz kondygnacji podziemnych;

- 7) składzie - należy przez to rozumieć miejsce nie wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, służące do przechowywania wyrobów budowlanych, materiałów sypkich, drewna, produktów rolnych lub innych paczkowanych produktów;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa oraz krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze, w którym dobór roślin został dokonany w sposób właściwy z punktu widzenia efektywności akustycznej.

### **§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:**

#### **1. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

#### **2. Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:**

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) droga powiatowa Nr 2200P – poza obszarem objętym planem;
- 3) droga ekspresowa S5 - poza obszarem objętym planem;
- 4) istniejące ekrany akustyczne - poza obszarem objętym planem;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) istniejące drzewa przy granicy działki.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami P/U:
  - a) podstawowe: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne: zabudowa socjalna, rzemiosło, warsztaty, hale garażowe naziemne i podziemne, maksymalnie dwa lokale mieszkalne na jednej działce budowlanej w ramach budynków usługowych, infrastruktura techniczna;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/US:
  - a) podstawowe: teren publicznych usług oświaty oraz publicznych usług sportu,
  - b) dopuszczalne: usługi związane z funkcją podstawową, infrastruktura techniczna;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP/ZI – 3ZP/ZI:
  - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej pełniącej równocześnie funkcję zieleni izolacyjnej; tereny 2ZP/ZI i 3ZP/ZI w ramach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

### **§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem ustala się:**

- 1) zakazy lokalizowania:
  - a) domów opieki społecznej i szpitali,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych poza dopuszczonymi zgodnie z zapisem w pkt 3 lit d,

- c) tablic reklamowych, szyldów i urządzeń reklamowych nie tylko świetlnych lecz również wszelkich reklam skierowanych do użytkowników drogi ekspresowej S5 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników tej drogi; zakaz dotyczy zarówno tablic reklamowych, szyldów i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na dachach i ścianach budynków jak i jako wolnostojące oraz wykorzystujących ekrany plazmowe lub w formie LED;

2) nakazy:

- a) wprowadzenia zieleni o charakterze dekoracyjnym w obręb terenów zagwarantowanych jako minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, skomponowanej przy zastosowaniu trawników, drzew i krzewów o zróżnicowanych gatunkach z preferencją dla gatunków rodzimych,
- b) realizowania ogrodzeń frontowych jako ażurowych, o wysokości nie przekraczającej 2,0 m; dopuszczenie ogrodzenia pełnego na odcinku nie dłuższym niż 30% szerokości frontu działki, w przypadku konieczności przysłonięcia elementów oddziałujących negatywnie na estetykę przestrzeni publicznej dróg,
- c) zaadaptowanie istniejących drzew w obrębie terenów zieleni urządzonej pełniacej równocześnie funkcję zieleni izolacyjnej 1ZP/ZI – 3ZP/ZI; dopuszczenie przerwania pasów zieleni w miejscach lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach dostępu na działki,
- d) uzupełnienia nasadzeń drzew i krzewów na terenach 1ZP/ZI – 3ZP/ZI przy zastosowaniu rodzimych gatunków roślin i unikaniu inwazyjnych gatunków obcych,
- e) zaadaptowanie drzew istniejących przy granicy działek od strony drogi powiatowej Nr 2200P,
- f) zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

3) dopuszczenia lokalizowania:

- a) samodzielnych budynków, budowli wraz z urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, urządzeń technicznych i technologicznych, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, kominów, wież w tym wież telefonii komórkowej, masztów, budowli ziemnych, konstrukcji oporowych, dojazdów, dojść, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie P/U hal garażowych naziemnych i podziemnych wielostanowiskowych,
- c) na terenie UO/US garaży przylegających do ścian budynku o innym przeznaczeniu albo wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
- d) tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
- e) wiat innych niż tymczasowe obiekty budowlane,
- f) stacji transformatorowych wolnostojących lub przylegających do ścian budynku o innym przeznaczeniu albo wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
- g) na terenie P/U stróżówek i portierni,
- h) naziemnych parkingów,
- i) obiektów małej architektury,
- j) urządzeń rekreacji plenerowej,
- k) sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych,
- l) szyldów umieszczanych na elewacjach budynków o łącznej powierzchni na jednej elewacji budynku nie większej niż 10% powierzchni tej elewacji pod warunkiem nieprzysłania otworów okiennych lub drzwiowych oraz detali architektonicznych,
- m) maksymalnie jednego szyldu umieszczonego niezależnie od elewacji w formie tablicy reklamowej - równolegle do elewacji o maksymalnej powierzchni nie większej niż 7,5 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 6 m, lub prostopadłe do elewacji o maksymalnej powierzchni nie większej niż 6,5 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 5 m, przy zachowaniu warunku zapisanego w pkt 1, lit c,
- n) uzupełniających ekranów akustycznych, w tym również o wysokości większej niż 2 m,
- o) ogrodzeń urządzeń sportowych o wysokości większej niż 2 m,

p) tablic informacyjnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem ustala się:

1) realizowanie ochrony poszczególnych komponentów środowiska poprzez zapewnienie jak najlepszego ich stanu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

a) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:

- w przypadku realizowania obiektów publicznych usług oświaty lub publicznych usług sportu zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- przed lokalizacją na działkach obiektów budowlanych, rozpoznanie rzeczywistego zasięgu pasa terenu, w obrębie którego może wystąpić negatywne oddziaływanie drogi ekspresowej S5 w zakresie emisji hałasu,
- w przypadku niewystarczającej skuteczności istniejących ekranów akustycznych, podjęcie działań ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, na przykład poprzez realizację na terenie UO/US nowych skutecznych ekranów akustycznych,
- stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- adaptowanie istniejącej zieleni urządzonej pełniącej równocześnie funkcję zieleni izolacyjnej, na terenach 1ZP/ZI – 3ZP/ZI,
- zrealizowanie pasów zieleni izolacyjnej na terenach P/U i UO/US - wzdłuż granicy z terenem drogi ekspresowej S5 oraz na terenie P/U – wzdłuż granicy z terenem UO/US, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczenie przerwania pasów w miejscach lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej,

b) w zakresie ochrony wód i gruntów:

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów P/U oraz UO/US do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów P/U oraz UO/US na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych,
- wody opadowe i roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów przemysłowych oraz innych zanieczyszczonych nawierzchni wymienionych w przepisach odrębnych, mogą być wprowadzane do wód lub do urządzeń wodnych, o ile nie zawierają w ilościach niedopuszczalnych substancji zanieczyszczających,
- uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- uwzględnienie przebiegu istniejącej sieci melioracji szczegółowej – rurociągi, sieć drenarska; wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia udrożnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu,

c) w zakresie ochrony powietrza uwzględnienie warunków wynikających z uchwał Sejmiku Województwa Wielkopolskiego oraz z przepisów odrębnych dotyczących eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych; dopuszczenie stosowania dla celów grzewczych energii elektrycznej oraz energii z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW,

d) zagospodarowanie odpadów poprzez zapobieganie ich powstawaniu, przygotowanie do ponownego użycia, recykling, inne procesy odzysku a następnie unieszkodliwianie poprzez zorganizowany wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, wynikający w szczególności z eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 4) ochronę i kształtowanie krajobrazu realizować poprzez przestrzeganie ustalonych w planie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także poprzez respektowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie sprecyzowano ustaleń ze względu na nie występowanie na obszarze objętym planem zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, innych zabytków, krajobrazów stanowiących dziedzictwo kulturowe oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) na terenach 2ZP/ZI i 3ZP/ZI uporządkowanie istniejących nasadzeń drzew i krzewów w celu uzyskania spójnej estetycznie kompozycji zieleni z uwzględnieniem funkcji izolacyjnej zieleni na tych terenach;
- 2) zastosowanie w obrębie terenu UO/US spójnych estetycznie elementów zagospodarowania, takich jak: obiekty małej architektury, elementy oświetlenia, nawierzchnie ścieżek i placów rekreacyjnych.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu P/U maksymalny – 3,2; minimalny – 0,1,
  - b) dla terenu UO/US maksymalny – 2,0; minimalny – 0,1;
- 2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu P/U - 30%,
  - b) dla terenu UO/US – 40%,
  - c) dla terenów ZP/ZI – 75%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej istniejącej poza obszarem objętym planem drogi ekspresowej S5, w odległości 13 m na terenach P/U i UO/US, co oznacza odległość 40 m od krawędzi jezdni istniejącej poza obszarem objętym planem drogi ekspresowej S5 zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od linii rozgraniczającej istniejącej drogi powiatowej Nr 2200P - w odległości 8 m na terenie P/U oraz 8 m i 17 m na terenie UO/US, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie przekraczania nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczających dróg przez:
  - a) dojścia i dojazdy do budynków, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieć uzbrojenia terenu w tym inwestycje celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych, ekrany akustyczne, obiekty infrastruktury technicznej w tym: kontenerowe stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia odwadniające itp.,
  - b) podziemne części budynków i budowli,
  - c) części budynku takie jak: okap, gzyms, balkon, wykusz, daszek nad wejściem, galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa - nie więcej niż 1,5 m,
  - d) obiekty małej architektury, urządzenia rekreacji plenerowej,

- e) na terenie P/U, od strony drogi powiatowej Nr 2200P stróżówki i portiernie o powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup>, tablice informacyjne pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;

5) parametry budynków i budowli na terenach P/U i UO/US:

- a) na terenie P/U maksymalna wysokość 25 m, niezależnie od liczby kondygnacji,
- b) na terenie UO/US maksymalna wysokość 15 m, niezależnie od liczby kondygnacji,
- c) wysokość podziemnych hal garażowych w zależności od lokalnych warunków gruntowo-wodnych; minimalna wysokość jednej kondygnacji zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszczenie realizacji stropów wystających ponad powierzchnię terenu, lecz nie więcej niż o 1 m od powierzchni terenu do zewnętrznej warstwy izolacyjnej stropu,
- d) dopuszczenie przekroczenia wysokości ustalonej w lit. a przez elementy techniczne lub technologiczne budynków oraz samodzielne budowle takie jak kominy, wieże, maszty pod następującymi warunkami:
  - maksymalna wysokość 35 m,
  - ww. obiekty należy lokalizować w odległości równej co najmniej 1,5 krotności ich wysokości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S5, położonej poza obszarem objętym planem,
  - zgodnie z przepisami odrębnymi, zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej, przy czym informacje, o przewidywanym terminie ukończenia budowy przeszkody lotniczej o wysokości do 100 m powyżej poziomu terenu, są przekazywane z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem terminów, których dotyczą,

e) geometria i pokrycie dachów budynków na terenach P/U i UO/US:

- płaskie; dopuszczenie konstrukcji dachów w formie łuków lub o innych kształtach np. dachów pilastych; na terenie UO/US dopuszczenie dachów stromych,
- dopuszczenie okien i świetlików dachowych, paneli fotowoltaicznych,
- pokrycie dachów płaskich: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla przyjętej konstrukcji dachu; pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe,
- stropodachy podziemnych hal garażowych wystających ponad grunt i pozostających poza obrysami budynków należy zagospodarować zielenią lub urządzić jako przestrzeń służącą rekreacji np. jako tarasy z dopuszczeniem dojść i dojazdów;

6) minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) na terenie P/U - 5000 m<sup>2</sup>; dopuszczenie wydzielania mniejszych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy,
- b) na terenie UO/US - 3000 m<sup>2</sup>; dopuszczenie wydzielania mniejszych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń z uwagi na:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze a także nie stwierdzono terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych, ponadto nie sporządzono audytu krajobrazowego.

**§ 11.** W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej - zgodnie z zapisem w §9 pkt 6;

- 2) minimalne szerokości frontów działek na terenie P/U – 50 m; na terenie UO/US – 35 m; dopuszcza się mniejsze szerokości frontów działek dla infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy;
- 3) kształt działek - czworokątny; dopuszczenie kształtu trójkątnego lub wielokątnego w nawiązaniu do istniejących granic terenu objętego planem;
- 4) kąt nachylenia linii podziałów wewnętrznych na działki -  $90^\circ$  w stosunku do linii rozgraniczającej istniejącej poza obszarem objętym planem drogi powiatowej Nr 2200P z tolerancją  $\pm 15^\circ$ ; wzdłuż linii rozgraniczającej drogi ekspresowej S5 kąt nachylenia linii podziałów wewnętrznych na działki -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 30^\circ$ .

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

- 1) uwzględnienie ochrony środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z zapisem w §6, pkt 1, lit. b, tiret czwarte;
- 2) uwzględnienie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego:
  - a) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową Nr 2200P; droga powiatowa Nr 2200P jest powiązana na węźle Łubowo z istniejącą również poza obszarem objętym planem drogą ekspresową S5,
  - b) dojazdy do działek powstałych po dokonanych podziałach terenów P/U i UO/US należy zapewnić wyłącznie od strony drogi powiatowej Nr 2200P; od strony istniejącej poza obszarem objętym planem drogi ekspresowej S5 zakazuje się zjazdów na obszar objęty planem;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zabezpieczenie w granicach działek budowlanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych:
  - a) minimalną łączną liczbę stanowisk dla samochodów osobowych należy wyliczyć na podstawie następujących wskaźników:
    - 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach,
    - 1 stanowisko postojowe na każde  $70 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej w obiektach handlowych o powierzchni większej niż  $100 \text{ m}^2$ ,
    - 2 stanowiska na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej  $100 \text{ m}^2$  mieszczący drobne usługi, rzemiosło, warsztaty, handel lub gastronomię,
    - 1 stanowisko postojowe na każde  $35 \text{ m}^2$  powierzchni biur lub banków,
    - 1 stanowisko na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych,
    - 1 stanowisko na 5 miejsc w miejscach zgromadzeń,
    - 1 stanowisko na każde 3 miejsca w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych,
    - 1 stanowisko postojowe na 5 osób korzystających jednocześnie z urządzeń rekreacyjnych,
    - 1 stanowisko na 4 miejsca w obiektach gastronomicznych,
    - 1 stanowisko na każde  $30 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalnych,
    - 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego dopuszczonego w budynkach usługowych;
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko na każdych 8 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach,

- 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>, halach targowych lub targowiskach,
- 1 stanowisko na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, warsztaty, handel lub gastronomię,
- 1 stanowisko na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, urzędów administracji lub banków,
- 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych,
- 1 stanowisko na każdych 20 miejsc w miejscach zgromadzeń,
- 1 stanowisko na każdych 20 miejsc w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych,
- 1 stanowisko na każdych 20 osób korzystających jednocześnie z urządzeń rekreacyjnych,
- 1 stanowisko na każdych 7 miejsc w obiektach gastronomicznych,
- 1 stanowisko na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalnych,
- 1 stanowisko na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni każdego lokalu mieszkalnego dopuszczonego w budynkach usługowych;

3) dla obsługi zabudowy wymagającej dostaw towarów, zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku i postoju, w ilości wynikającej z potrzeb planowanych funkcji.

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

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie:

- a) powiązania infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez realizowanie przyłączy do sieci istniejących wzdłuż położonej poza obszarem objętym planem powiatowej Nr 2200P, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej – kanały technologiczne światłowodowe; zapewnienie dostępu do sieci,
- b) realizacji systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) dla realizowania przyłączy, zapewnienie dostępu do istniejącej dystrybucyjnej sieci wodociągowej zaopatrywanej z istniejącego ujęcia, położonego poza obszarem objętym planem,
- b) zapewnienie dostępności wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania, zgodnego z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni komunalnej poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną,
- b) podczyszczenie ścieków komunalnych i przemysłowych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji oraz w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego,
- c) należy dążyć do całkowitego unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kV,
- b) dla projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV przyjąć pasy technologiczne w poziomie nie mniejsze niż 0,5 m – po 0,25 m po każdej stronie od osi linii; w obrębie pasów technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,



c) w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na terenach P/U i UO/US:

- dopuszczenie wydzielania działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup> pod wolno stojącą stacją transformatorową,
- powierzchnię zabudowy stacji nie większą niż 50 m<sup>2</sup>,
- wysokość stacji nie większą niż 5 m,
- dach stacji o dowolnej geometrii,
- dostęp do działki, o której mowa w tir. pierwsze, z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne,
- zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) realizowanie przyłączy gazowych do granicy działek budowlanych, gdzie umieszczone zostaną skrzynki gazowe z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą,
  - b) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów P/U i UO/US wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi odległości od istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej kablowej oraz od projektowanych sieci.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

- dla terenu P/U – 15 %,
- dla terenu UO/US - 15 %,
- dla terenów 1ZP/ZI – 3ZP/ZI - 15 %,

§ 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

**Mirosław Nowak**



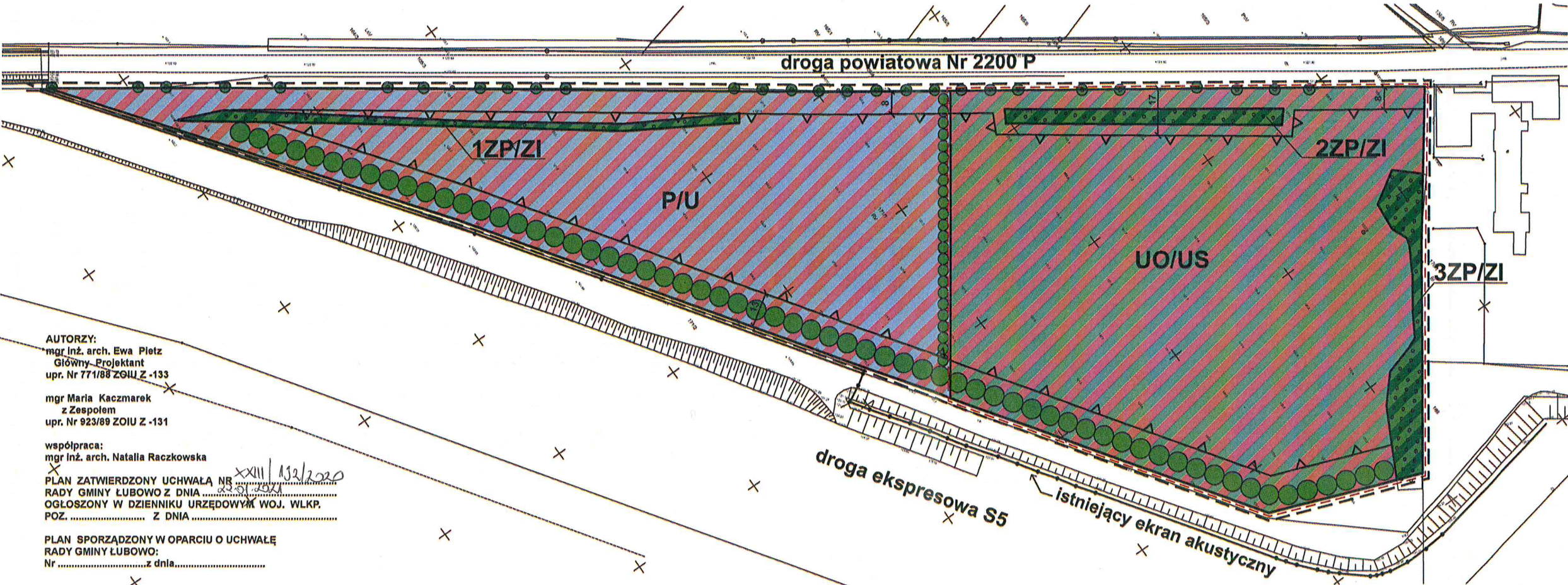
FAŁKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 171/1

skala 1 : 1000

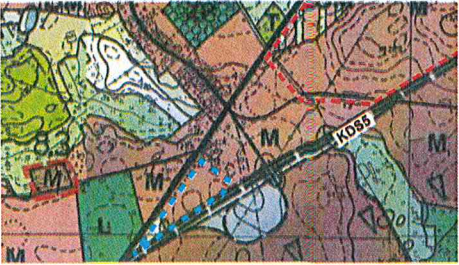


ZALĄCZNIK NR 1  
Do uchwały nr ...  
Rady Gminy Lubowo  
z dnia ...



AUTORZY:  
mgr inż. arch. Ewa Pietz  
Główny Projektant  
upr. Nr 771/88 ZOIU Z -133  
  
mgr Maria Kaczmarek  
z Zespołem  
upr. Nr 923/89 ZOIU Z -131  
  
współpraca:  
mgr inż. arch. Natalia Raczkowska  
  
PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR ...  
RADY GMINY LUBOWO Z DNIA ...  
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.  
POZ. ... Z DNIA ...  
  
PLAN SPORZĄDZONY W OPARCIU O UCHWAŁĘ  
RADY GMINY LUBOWO:  
Nr ... z dnia ...

GMINA LUBOWO  
FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



- granica obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. Fałkowo obejmującego działkę nr 171/1
- tereny osadnicze
- droga ekspresowa nr 5 GNIĘZNO - IWNO - KLESZCZEWO
- korridor ekologiczny ważny dla migracji roślin i zwierząt w skali kraju
- tereny lasów
- tereny zabytkowych parków
- tereny łąk, pastwisk i łąkowiek

LEGENDA  
OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIAZUJĄCE  
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 143 - SUBZBIORNIK INOWROCŁAW GNIĘZNO

OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE  
PRZEZNACZENIA TERENÓW

- P/U tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- UO/US teren publicznych usług oświaty oraz publicznych usług sportu
- ZP/ZI tereny zieleni urządzonej pełniące równocześnie funkcję zieleni izolacyjnej

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- droga powiatowa Nr 2200 P - poza obszarem objętym planem
- droga ekspresowa S5 - poza obszarem objętym planem
- istniejące ekrany akustyczne - poza obszarem objętym planem
- paszy zieleni izolacyjnej
- istniejące drzewa przy granicy działki



**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XXIII/192/2021 z dnia 22 stycznia 2021r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**RADY GMINY ŁUBOWO**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020r. poz.293 z późniejszymi zmianami), **Rada Gminy Łubowo** rozstrzyga **co następuje:**

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Łubowo z dnia 20.01.2021r w sprawie braku uwag do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach **od 11.12.2020r. do 04.01.2021r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **19.01.2021r.** nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XXIII/192/2021 z dnia 22 stycznia 2021r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY ŁUBOWO**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Fałkowie dla działki nr 171/1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020r. .poz.293 z późniejszymi zmianami ), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) Rada Gminy Łubowo **rozstrzyga** co następuje:

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/192/2021

Rady Gminy Łubowo

z dnia 22 stycznia 2021 r.

Zalacznik4.gml