

**UCHWAŁA NR XLIX/372/2022  
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178  
w Fałkowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Rady Gminy Łubowo: Nr XXVIII/238/2021 r. z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie, Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie, stanowiący 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 dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie 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., Nr X/86/2019 z 28 sierpnia 2019 r. oraz Nr XLII/338/2022 z dnia 18 sierpnia 2022 r.

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

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego 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) danych przestrzennych utworzonych do planu, stanowiących załącznik nr 4.

**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, dojazd, miejsca postojowe) itp.;
- 4) instalacji odnawialnego źródła energii – należy przez to rozumieć wyodrębniony zespół:
  - a) urządzeń służących do wytwarzania energii - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową,
  - c) magazynu energii elektrycznej połączonego z ww. zespołem urządzeń i obiektów budowlanych;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ścian zewnętrznych budynku od linii rozgraniczających dróg lub od ściany lasu;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów oraz kondygnacji podziemnych;
- 8) 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;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia lub powierzchnie łąk i pastwisk w obrębie korytarzy ekologicznych związanych z wodami,
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni w pasie o szerokości 10 m, składające się z wysokich drzew, krzewów oraz zieleni niskiej z wykorzystaniem rodzimych gatunków zimozielonych.

### **§ 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) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowisko 16, obszar AZP 51-32/76.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/EF:
  - a) podstawowe: teren składów i magazynów oraz rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – z dopuszczeniem instalacji o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z mieszczącymi się w obrębie tego terenu strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
  - b) dopuszczalne: zabudowa socjalna, zabudowa usługowa; maksymalnie jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej w ramach budynku socjalnego lub usługowego, infrastruktura techniczna;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZE:
  - a) podstawowe: teren zieleni ekologicznej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS:
  - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI:

- a) podstawowe: teren zieleni izolacyjnej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD(L), 2KD(L):

- a) podstawowe: tereny poszerzeń dróg gminnych klasy lokalnej,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

1) zakazy:

- a) lokalizowania zabudowy na terenach ZE, ZI i WS,
- b) lokalizowania zabudowy obejmującej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w zasięgu maksymalnego zasięgu granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
- c) 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, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz ten dotyczy także zanieczyszczenia niepożądanym światłem sztucznym, którego oddziaływanie nie powinno wykraczać poza granice posesji,
- d) lokalizowania na terenie P/EF:
  - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - obiektów tymczasowych innych niż dopuszczone zgodnie z pkt 3 lit. c, tir drugie,
  - usług oświaty oraz usług związanych z opieką nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi,
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) nakazy:

- a) lokalizowania urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego w taki sposób, by ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko nie przekraczały granic terenu P/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizowania urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego w taki sposób, by ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko pozostawały w wymaganej odległości od istniejących budynków obejmujących pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizowania budynków obejmujących pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w sposób umożliwiający zachowanie wymaganej odległości stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko od istniejących urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) wprowadzenia zieleni o charakterze dekoracyjnym w obręb obszaru zagwarantowanego jako minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu P/EF, skomponowanej przy zastosowaniu trawników, drzew i krzewów o zróżnicowanych gatunkach z preferencją dla gatunków rodzimych,
- e) 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,
- f) zaadaptowania istniejących drzew i krzewów w obrębie terenu zieleni ekologicznej ZE;

3) dopuszczenia:

- a) 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,
- b) tablic informacyjnych wzdłuż dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizowania na terenie P/EF oprócz przeznaczenia podstawowego:
  - samodzielnych budowli takich jak: dojazdy, dojścia, stanowiska postojowe, budowle ziemne, konstrukcje oporowe, części budowlane urządzeń technicznych lub związane z infrastrukturą techniczną itp., zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
  - wiat innych niż tymczasowe obiekty budowlane,
  - stacji transformatorowych wbudowanych, wolnostojących lub przylegających do ścian budynków, stacji transformatorowych kontenerowych,
  - parkingów naziemnych,
  - szyldów umieszczanych na jednej z elewacji budynku o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni tej elewacji pod warunkiem nieprzysłania otworów okiennych lub drzwiowych oraz detali architektonicznych,
  - szyldu umieszczonego niezależnie od elewacji w formie tablicy reklamowej - maksymalnie jednego na działce od strony terenu poszerzenia drogi gminnej klasy lokalnej 1KD(L) i maksymalnie jednego na działce od strony terenu poszerzenia drogi gminnej klasy lokalnej 2KD(L), ustawionych równolegle lub prostopadłe do elewacji najbliższych usytuowanych budynków o maksymalnej powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4 m.

**§ 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:
    - zrealizowanie pasa zieleni izolacyjnej ZI, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczenie przerwania ciągłości pasa w miejscach wjazdów na działki lub w celu zachowania wymaganych odległości od zewnętrznych krawędzi sieci infrastruktury technicznej,
    - stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) w zakresie ograniczenia wpływu na ptaki stosowanie paneli fotowoltaicznych o powierzchni antyrefleksyjnej, zmniejszającej efekt olśnienia,
  - c) w zakresie ochrony wód i gruntów:
    - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenu P/EF poprzez zatrzymanie ich na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczenie tych wód na miejscu przed odprowadzeniem do odbiornika np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu P/EF do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
    - w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP): Nr 143 – „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” i nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” ustala się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz zabezpieczenia przed przenikaniem do podłoża substancji ropopochodnych z silników maszyn wykorzystywanych do prac ziemnych,
    - ponadto dla ochrony ww. głównych zbiorników wód podziemnych ustala się nakaz zabezpieczenia przed przenikaniem do podłoża substancji pochodzących z rozszczelnienia kanalizacji sanitarnej,

- zaadaptowanie istniejących drzew krzewów na terenie zieleni ekologicznej ZE;
- uzupełnienie nasadzeń drzew i krzewów na terenie zieleni ekologicznej ZE - w miejscach lokalnych zagłębień terenowych lub w miejscach graniczących z wodami powierzchniowymi WS, przy zastosowaniu rodzimych gatunków roślin i unikaniu inwazyjnych gatunków obcych;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi poza zasięgiem pola elektromagnetycznego, związanego z przebiegiem projektowanych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) 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,

f) 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,

g) 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) 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 ustala się:

1) uwzględnienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Fałkowo stanowisko 16, obszar AZP 51-32/76, w obrębie którego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze objętym planem nie występują inne tereny lub obiekty chronione odrębnymi przepisami i stanowiące dziedzictwo kulturowe lub zabytki, nie występują także obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie pasów drogowych terenów poszerzeń dróg gminnych klasy lokalnej 1KD(L), 2KD(L) w sposób zachowujący powiązania przestrzenne i funkcjonalne z drogami istniejącymi poza obszarem objętym planem oraz zastosowanie w obrębie tych pasów spójnych elementów zagospodarowania, takich jak: obiekty małej architektury, elementy oświetlenia drogowego oraz nawierzchnie jezdni i chodników.

**§ 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 dla terenu P/EF: maksymalny – 1,5; minimalny – 0,1,

2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: dla terenu P/EF – 30%; dla terenów ZE i ZI – 85%;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczających terenów poszerzeń dróg gminnych klasy lokalnej 1KD(L) i 2KD(L) oraz 12 m od krawędzi lasu istniejącego poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu; dla budynków ze ścianami lub przykryciem rozprzestrzeniającymi ogień dachami odległość od krawędzi lasu – 16 m;

4) dopuszczenie przekraczania nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczających dróg przez:

- a) dojścia i dojazdy do budynków,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) podziemne części budynków i budowli - nie więcej niż o 1 m,
- 5) parametry budynków i budowli na terenie P/EF:
- a) dla budynków magazynowych i budynków związanych z instalacją odnawialnego źródła energii:
    - maksymalna wysokość 10 m,
    - liczba kondygnacji maksymalnie trzy naziemne, dopuszczenie podpiwniczenia przy czym poziom posadzki parteru nie może przekraczać więcej niż 0,6 m poziom terenu,
    - dachy płaskie, dopuszczenie konstrukcji dachów w formie łuków lub o innych kształtach np. dachów pilastych, dopuszczenie okien i świetlików dachowych, paneli fotowoltaicznych; krycie papami bitumicznymi, blachą, szkłem lub innymi materiałami pokryciowymi właściwymi dla przyjętej konstrukcji dachu,
  - b) dla budynków socjalnych, administracyjnych i usługowych:
    - maksymalna wysokość 10 m,
    - liczba kondygnacji maksymalnie trzy, dopuszczenie podpiwniczenia,
    - dachy płaskie lub strome o nachyleniu do 30°, dachy płaskie kryte papami bitumicznymi, blachą, szkłem lub innymi materiałami pokryciowymi właściwymi dla przyjętej konstrukcji dachu; dachy strome kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym,
  - c) dla urządzeń wytwarzania energii - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego: maksymalna wysokość 7,5 m
  - d) dla samodzielnych budowli oraz elementów technicznych lub technologicznych budynków takich jak kominy, wieże, maszty, dopuszczenie przekroczenia wysokości ustalonej dla budynków pod warunkiem, że ich wysokość nie przekroczy 15 m;
- 6) minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej:
- na terenie P/EF – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszczenie wydzielania mniejszych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub dla 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 ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę środowiska gruntowo-wodnego, wynikającą z położenia obszarów objętych planem w granicach głównych zbiorników wód podziemnych – p. zapis w §6, pkt 1, lit c, tir. trzecie i czwarte.

**§ 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:
  - a) na terenie P/EF – 50 m,
  - b) dopuszczenie mniejszej szerokości frontów działek o kształcie trapezu lecz nie mniejszej niż 30 m,
  - c) dopuszczenie mniejszej szerokości frontów działek dla infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy;
- 3) kształt działek - czworokątny; np. prostokątny lub trapezoidalny, w nawiązaniu do istniejących granic terenu objętego planem;

- 4) kąt nachylenia linii podziałów wewnętrznych na działki - 90° w stosunku do przyległych dróg z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ; dopuszczenie większej tolerancji dla działek o kształcie trapezu; dla działek narożnych wymagane jest spełnienie tej zasady w stosunku do jednej z przyległych dróg.

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

- 1) respektowanie ograniczeń w lokalizacji budynków obejmujących pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z zapisami w §5, pkt 2, lit a, b, c;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych oraz sadzenia drzew i krzewów od zewnętrznych krawędzi projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) respektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochrony środowiska gruntowo-wodnego, wynikającej z położenia obszarów objętych planem w granicach głównych zbiorników wód podziemnych – p. zapis w §6, pkt 1, lit c, tir. trzecie i czwarte.

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

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez istniejące poza obszarem objętym planem drogi gminne wymagające poszerzenia pasa drogowego w obrębie obszaru objętego planem:
  - a) pas poszerzenia 1KD(L) przylegający do drogi gminnej istniejącej na częściach działek nr ewid. 1 w miejscowości Leśniewo i nr ewid. 182 w miejscowości Fałkowo, której przedłużenie stanowią istniejąca poza obszarem objętym planem droga na działkach nr ewid. 7 i nr ewid. 6/3 w miejscowości Chwałkówko, obsługująca także obszar miejscowości Przyborowo,
  - b) pas poszerzenia 2KD(L) przylegający do drogi gminnej, stanowiącej działkę nr ewid. 180 w miejscowości Fałkowo, której przedłużenie stanowi również istniejąca poza obszarem objętym planem droga na działkach 172/4 i 174/6, doprowadzająca ruch do węzła Łubowo drogi ekspresowej S5;
- 2) zagospodarowania terenów dróg w liniach rozgraniczających na obszarze objętym planem:
  - a) pas poszerzenia drogi gminnej klasy lokalnej 1KD(L) o szerokości 3 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, pozwalający w połączeniu z istniejącą drogą, na realizację drogi, spełniającej wymogi drogi klasy lokalnej,
  - b) pas poszerzenia drogi gminnej klasy lokalnej 2KD(L) o szerokości 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KD(L), zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwalający w połączeniu z istniejącą drogą, na realizację drogi, spełniającej wymogi drogi klasy lokalnej,
  - c) w liniach rozgraniczających pasów poszerzenia dróg gminnych klasy lokalnej 1KD(L) i 2KD(L) lokalizacja chodnika lub chodnika i ścieżki rowerowej oraz części jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenach P/EF zabezpieczenie w granicach działek budowlanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz miejsc dla rowerów:
  - a) minimalną łączną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych:
    - 1 stanowisko na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń handlowych,
    - 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w usługach, składach i magazynach,
    - 2 stanowiska na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący usługi lub magazyny,
    - 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - b) minimalną łączną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko na każdych 8 zatrudnionych w usługach, składach i magazynach,
    - 1 stanowisko na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący usługi lub magazyny,

- 1 stanowisko na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni każdego lokalu mieszkalnego,

4) 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) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym; zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej doprowadzonej z istniejącego ujęcia wody, znajdującego się na działce nr ewid.174/11 w miejscowości Fałkowo w odległości ok. 200 m od granic obszaru objętego 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 odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu ścieków komunalnych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,
  - b) instalacja odnawialnego źródła energii – zgodnie z §2 ust. 4,
  - c) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych respektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych nie mniejszych niż 0,5 m - po 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV,
  - d) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie lokalizacji na terenie P/EF stacji transformatorowych wbudowanych, wolnostojących lub przylegających do ścian budynków a także stacji transformatorowych kontenerowych; w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych:
    - dopuszczenie wydzielenia dla stacji transformatorowej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w tir. pierwsze nie może być mniejszy niż 10% powierzchni działki,
    - 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) realizowanie przyłączy gazowych do granicy działek budowlanych, gdzie umieszczone zostaną skrzynki gazowe z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą,
  - c) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **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/EF: 15 %,
- dla terenu ZE: 1 %,
- dla terenu WS: 1 %,
- dla terenu ZI: 1 %,
- dla terenów 1KD(L), 2KD(L): 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

**Mirosław Nowak**



FAŁKOWO

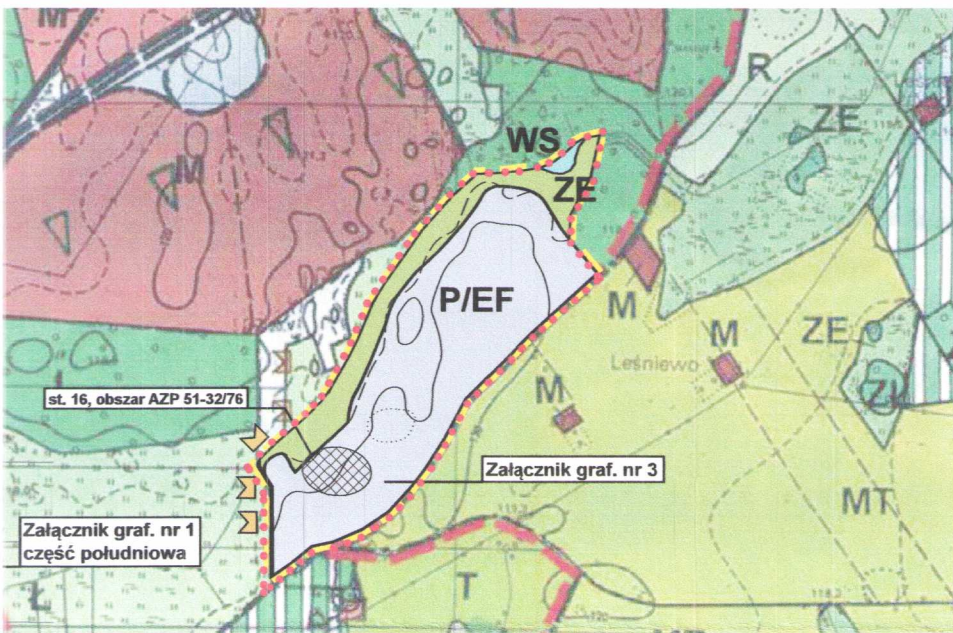
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁKI NR EWID. 178

skala 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA  
0 10 20 30 40 50

ZAŁĄCZNIK NR 1  
Do uchwały nr 341X/372/2022  
Rady Gminy Łubowo  
z dnia .....

GMINA ŁUBOWO  
FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



- |  |                                                                                                                                    |  |                                                                         |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------|
|  | granica obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. dla działki nr ewid.178 w Falkowie                       |  | teren lasów                                                             |
|  | teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego |  | tereny łąk, pastwisk i torowisk                                         |
|  | tereny osadnicze                                                                                                                   |  | tereny zieleni korytarzy ekologicznych związanych z wodami              |
|  | tereny turystyczne                                                                                                                 |  | korytarz ekologiczny ważny dla migracji roślin i zwierząt w skali kraju |

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W ZASIĘGU GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH: NR 143 SUBZBIORNIK INOWROCLAW GNEIZNO I NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | teren obiektów produkcyjnych, magazynów oraz rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego z dopuszczeniem instalacji o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, wraz z mieszczącymi się w obrębie tego terenu strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko |
|  | teren zieleni ekologicznej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | teren wód śródlądowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | teren zieleni izolacyjnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | tereny poszerzeń dróg gminnych klasy lokalnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- |  |                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków: stanowisko 16, obszar AZP 51-32/76 |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Mapa do celów

projektowych

1:1000

GK U.6640.295.2022  
woj. wielkopolskie  
pow. gnieźnieński  
jedn. ewidencyjna Łubowo (300306, 2)  
obręb Falkowo (0003)  
Ark 2/ sekcja 6.179.16.16.2,4,17.1,3;  
zasięg aktualizacji -  
Układ wysokości PLEVRF2007-NH  
Układ współrzędnych prostokątnych 2000  
stan na dzień 2022-02-08

WOLNO REPRODUKOWAĆ  
PO NANIENIU PROJEKTU

S.C. GEO - SAW  
Marek Sawicki  
67-500 Gniezno, ul. Główna 147  
507 784 19 11 700 Regon 1408916

mgr inż. MATEUSZ SAWICKI  
godz. 14, uprawniony  
Zawód: Geodeta (Kraj 1493)  
67-500 Gniezno, ul. Główna 147

Nie wyklucza się istnienia  
w terenie innych nie wskazanych  
na niniejszej mapie urządzeń podziemnych,  
które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

Głównym i informację o  
skutkach prawnych mających  
wpływ na zagospodarowanie granic  
zabudowanych w granicach  
poszczególnej sekcji.

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. | Nie przeprowadzono<br>badań kopalni<br>geologicznych                                                                                         |
| Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. | Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. |
| Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. | Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. |
| Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. | Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. |
| Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. | Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. |
| Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>poszczególnej sekcji. | Wzrost i informacja o<br>skutkach prawnych mających<br>wpływ na zagospodarowanie granic<br>zabudowanych w granicach<br>posególnej sekcji.    |

AUTORZY:

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

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

współpraca:  
mgr inż. arch. Natalia Raczkowska

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR 341X/372/2022  
RADY GMINY ŁUBOWO Z DNIA 15.12.2022

OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.  
POZ. .... Z DNIA .....  
PLAN SPORZĄDZONY W OPARCIU O UCHWAŁĘ  
RADY GMINY ŁUBOWO:  
Nr ..... z dnia .....



**Załącznik nr 2**

do Uchwały XLIX/372/2022 z dnia 28 grudnia 2022r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**RADY GMINY ŁUBOWO**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późniejszymi zmianami), **Rada Gminy Łubowo** rozstrzyga **co następuje:**

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Łubowo z dnia 12.10.2022r. w sprawie braku uwag do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach **od 04.11.2022. do 25.11.2022r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **12.12.2022r.** nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XLIX/372/2022 z dnia 28 grudnia 2022r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie

**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 planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w Fałkowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2022r. .poz. 503 z późniejszymi zmianami ), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 713 ze zm.) i ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Łubowo **rozstrzyga** co następuje:

1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu zwiększenia wydajności ww. sieci. Do zadań własnych gminy należy również budowa drogi gminnej wraz z wykupem terenów przeznaczonych pod poszerzenie drogi gminnej.
2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.
3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2019 poz. 869), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirośław Nowak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/372/2022

Rady Gminy Łubowo

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**