



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 25 listopada 2022 r.

Poz. 8463

### UCHWAŁA NR XLVII/352/2022 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 14 listopada 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 160 w obrębie Fałkowo, działek nr ewid. 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz części działek nr ewid. 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie Chwałkówko**

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/239/2021 r. z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 160 w obrębie Fałkowo, działek nr ewid. 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz części działek nr ewid. 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie Chwałkówko, Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 160 w obrębie Fałkowo, działek nr ewid. 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz części działek nr ewid. 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie Chwałkówko, 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. 160 w obrębie Fałkowo, działek nr ewid. 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz części działek nr ewid. 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie Chwałkówko 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 dnia 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) trzech rysunków planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1a, 1b, 1c;
- 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, stanowiący 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) 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.;
- 3) 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 ww. zespołem urządzeń i obiektów budowlanych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ścian zewnętrznych budynku od linii rozgraniczających dróg lub od zwartych grup zieleni takich jak tereny zadrzewione, zakrzewione lub ściana lasu;
- 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) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia lub powierzchnie łąk i pastwisk w obrębie korytarzy ekologicznych związanych z wodami.

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

1. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych 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 4, obszar AZP 51-32/64;
- 2) orientacyjne zasięgi powierzchni pod wodami na terenach PG-WS/EF.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PG/EF – 3PG/EF:
  - a) podstawowe: tereny eksploatacji i rekultywacji 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: obiekty tymczasowe związane eksploatacją i rekultywacją, obiekty budowlane stanowiące całość technologiczno-użytkową dla pozyskiwania energii w tym magazyny energii, infrastruktura techniczna;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF:

- a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych po eksploatacji żwiru 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: obiekty budowlane stanowiące całość technologiczno-użytkową dla pozyskiwania energii, infrastruktura techniczna;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1EF – 4EF:

- a) podstawowe: tereny 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: obiekty budowlane stanowiące całość technologiczno-użytkową dla pozyskiwania energii w tym magazyny energii, infrastruktura techniczna;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL - 3ZL:

- a) podstawowe: tereny zadrzewione, zakrzewione,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZE – 8ZE:

- a) podstawowe: tereny zieleni ekologicznej,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD(L):

- a) podstawowe: teren drogi gminnej klasy lokalnej,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
- 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 1ZE – 8ZE i 1ZL – 3ZL,
- b) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych poza dopuszczonymi zgodnie z zapisem w pkt 3, lit. a, tir. trzecie,
- c) przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, wynikających w szczególności z eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazy:

- a) zabezpieczenia wyrobisk na terenach 1PG/EF – 3PG/EF poprzez zrealizowanie ogrodzeń, odpowiednie oznakowanie a także uzupełnienie drzew i krzewów na przyległych terenach zieleni ekologicznej 1ZE - 5ZE oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni wzdłuż granic terenów,
- b) realizowania ogrodzeń frontowych jako ażurowych, o wysokości nie przekraczającej 2,0 m; dopuszczenie ogrodzenia pełnego na odcinku nie dłuższym niż 10% szerokości frontu działki, w przypadku konieczności przysłonięcia elementów oddziałujących negatywnie na estetykę przestrzeni publicznej dróg,

- c) sukcesywnej rekultywacji wyrobisk na terenach 1PG/EF – 3PG/EF, zgodnie z zapisem § 10, pkt 2, lit d niniejszej uchwały i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaadaptowania istniejących drzew i krzewów oraz uzupełnienia nasadzeń w obrębie terenów zieleni ekologicznej 1ZE – 8ZE oraz terenów zadrzewionych, zakrzewionych 1ZL – 3ZL;
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowania na obszarach objętych planem:
- 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,
  - obiektów małej architektury, przy czym w obrębie linii rozgraniczających dróg wymagana jest zgoda właściwego zarządcy drogi oraz zachowanie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - tymczasowych obiektów budowlanych związanych z eksploatacją i rekultywacją oraz tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
  - wiat innych niż tymczasowe obiekty budowlane,
  - stacji transformatorowych wolnostojących lub przylegających do ścian budynków, stacji transformatorowych kontenerowych,
  - tablic informacyjnych wzdłuż dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - parkingów naziemnych,
  - szyldów w formie wolnostojących tablic reklamowych ustawionych równoległe lub prostopadłe do ogrodzenia frontowego o maksymalnej powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4 m - maksymalnie jednego na działce od strony dróg,
- b) dopuszczenie przerwania ciągłości pasów zieleni ekologicznej 1ZE – 8ZE w miejscach wjazdów na działki, dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasa w celu zachowania wymaganych odległości od zewnętrznych krawędzi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 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 ochrony wód i gruntów:
- 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 zabezpieczenie przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem na własny teren nieutwardzony poprzez spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczenie tych wód na miejscu np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - uwzględnienie przebiegu istniejącej sieci melioracji szczegółowej – rurociągi, sieć drenarska; wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia udroźnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w zakresie ograniczenia wpływu na ptaki stosowanie paneli fotowoltaicznych o powierzchni antyrefleksyjnej, zmniejszającej efekt oślnienia,
- c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się lokalizowanie obiektów budowlanych poza zasięgiem pola elektromagnetycznego, związanego z przebiegiem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) 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,
  - e) 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,
  - f) prowadzenie eksploatacji i rekultywacji złoża kruszywa naturalnego typu odkrywkowego przy uwzględnieniu ustaleń zapisanych w § 10, pkt 2, lit. a – d,
  - g) gromadzenie w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w realizacji instalacji lub fundamentowania; zagospodarowanie ich w obrębie terenu, 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 4, obszar AZP 51-32/64, 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 pasa drogowego terenu drogi gminnej klasy lokalnej KD(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:
  - a) dla terenów 1PG/EF – 3PG/EF: maksymalny – 0,15; minimalny – 0,05,
  - b) dla terenów 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF: maksymalny – 0,1; minimalny – 0,05,
  - c) dla terenów 1EF – 4EF: maksymalny – 0,2; minimalny – 0,05;
- 2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1PG/EF – 3PG/EF: 30%,
  - b) dla terenów 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF P/EF: 50 %;
  - c) dla terenów 1EF – 4EF: 35%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających terenu drogi gminnej klasy lokalnej KD(L) oraz 6m od linii rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej 1KDW,
  - b) 5 m od linii rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej 2KDW,

- c) 12 m od linii rozgraniczających terenów zadrzewionych, zakrzewionych 1ZL - 3ZL, zgodnie z rysunkiem planu; dla budynków ze ścianami lub przykryciem rozprzestrzeniającymi ogień odległość od linii rozgraniczających terenów zadrzewionych, zakrzewionych 1ZL - 3ZL – 16 m;
- 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, 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, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa - nie więcej niż 1,5 m,
  - d) obiekty małej architektury;
- 5) parametry budynków i budowli na terenach 1PG/EF - 3PG/EF, 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF oraz 1EF – 4EF:
- a) dla budynków tymczasowych:
    - maksymalna wysokość 6 m,
    - jedna kondygnacja naziemna,
    - dachy płaskie jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
  - b) dla budynków związanych z instalacją odnawialnego źródła energii, w tym dla magazynów energii:
    - maksymalna wysokość 12 m,
    - liczba kondygnacji maksymalnie trzy naziemne, dopuszczenie podpiwniczenia przy czym poziom posadzki parteru nie może przekraczać więcej niż o 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,
  - c) dla urządzeń wytwarzania energii - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego: maksymalna wysokość 7,5 m,
  - d) dla samodzielnych budowli oraz elementów technicznych lub technologicznych budynków takie 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 terenach 1PG/EG - 3PG/EF oraz na terenach 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - na terenach 1EF – 4EF – 2500 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:

- 1) 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 a, tir. pierwsze;
- 2) w zakresie prowadzenia eksploatacji złoża kruszywa naturalnego typu odkrywkowego na terenach 1PG/EF – 3PG/EF:

- a) zachowanie warunków koncesji i przepisów odrębnych,
  - b) zachowanie warunków bezpieczeństwa, w tym formowanie zboczy wyrobiska w sposób zabezpieczający przed osuwaniem się mas ziemnych przy uwzględnieniu naturalnego kąta stoku,
  - c) gromadzenie zdejmowanego sukcesywnie nadkładu na tymczasowych zwałowiskach a następnie wykorzystanie go do rekultywacji terenu wyrobiska,
  - d) rekultywację terenów eksploatacji kruszywa naturalnego z dopuszczeniem wodno-rolnego lub wodno-leśnego kierunku rekultywacji; sukcesywnie prowadzenie prac rekultywacyjnych terenu poeksploatacyjnego, zgodnie z dokumentacją rekultywacyjną;
- 3) na obszarze województwa wielkopolskiego nie obowiązuje jeszcze audyt krajobrazowy i w związku z tym nie można się odnieść do krajobrazów priorytetowych.

**§ 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 terenach 1PG/EG, 2PG/EF oraz 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF – 50 m,
  - b) na terenie 3PG/EG – 10 m,
  - c) na terenach 1EF – 4EF - 20m,
  - d) dopuszczenie mniejszej szerokości frontów działek o kształcie trapezu lecz nie mniejszej niż 30 m,
  - e) 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  $\pm 20^\circ$ ; 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) uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych wynikających z prowadzenia eksploatacji złoża kruszywa naturalnego typu odkrywkowego na terenach 1PG/EF – 3PG/EF oraz z rekultywacji tych terenów – zgodnie z zapisem w §10, pkt 2, lit a – d;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych na terenach poeksploatacyjnych 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF wynikających z obecności zbiorników wodnych i z możliwości występowania zmienionej struktury gruntów;
- 3) uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych oraz sadzenia drzew i krzewów od zewnętrznych krawędzi projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 a, tir. pierwsze.

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

- 1) powiązanie sieci komunikacyjnej z układem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu poprzez modernizację istniejących dróg gminnych i realizację drogi wewnętrznej:
  - a) realizację poszerzenia istniejącej drogi gminnej nr ewid. 2 w miejscowości Chwałkówko (poza obszarem objętym planem) i doprowadzenie jej do parametrów drogi lokalnej; pas poszerzenia KD(L) wyznaczyć z terenu działki nr ewid. 160 w miejscowości Fałkowo,

- b) w miejscowości Chwałkówko poszerzenie istniejącego pasa drogowego na działce nr ewid 5/97 kosztem fragmentów działek 9/3 i 5/29 dla drogi wewnętrznej 1KDW i zaadaptowanie istniejącego zjazdu na drogę dodatkową drogi ekspresowej S5,
  - c) wydzielenie z działki nr ewid. 5/97 drogi wewnętrznej 2KDW, która w dalszej części będzie realizowana z drogi gruntowej 5/19 poszerzonej o części działek nr ewid 5/15, 5/21, 5/20 w miejscowości Chwałkówko;
- 2) zagospodarowania terenów dróg w liniach rozgraniczających na obszarze objętym planem:
- a) KD(L) - pas terenu o szerokości 3 - 8 m wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, jako poszerzenie istniejącej poza obszarem objętym planem drogi gminnej, pozwalający w połączeniu z istniejącą drogą, na realizację drogi, spełniającej zgodnie z przepisami odrębnymi wymogi drogi klasy lokalnej,
  - b) 1KDW droga wewnętrzna o szerokości 12 m, wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 2KDW droga wewnętrzna o szerokości 8 m, wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się:
- a) w obrębie pasa terenu KD(L): lokalizacja chodnika lub chodnika i ścieżki rowerowej oraz części jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, nawierzchnia jezdni utwardzona,
  - b) w obrębie drogi 1KDW: lokalizacja obustronnych chodników lub chodnika i ścieżki rowerowej oraz jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, nawierzchnia jezdni utwardzona,
  - c) w obrębie drogi 2KDW: lokalizacja jezdni i przynajmniej jednostronnego chodnika od strony terenów 3EF i 4EF, nawierzchnia jezdni utwardzona;
- 4) na terenach 1PG/EG - 3PG/EF, 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF oraz 1EF – 4EF zabezpieczenie w granicach działek budowlanych:
- a) minimalnej łącznej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych - w wymiarze 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
  - b) minimalnej łącznej liczby stanowisk postojowych dla rowerów - w wymiarze 1 stanowisko na każdych 8 zatrudnionych;
- 5) 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 na terenie miejscowości Fałkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) zapewnienie dostępności wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczenia 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 do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,
    - b) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych respektowanie pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych kablowych nie mniejszych niż 0,5 m - po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych zachować w trakcie budowy i eksploatacji odległości poszczególnych instalacji od osi linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi nie mniejsze w poziomie niż:
- 0,7 m po każdej ze stron od osi linii kablowych SN i nn,
  - 3,5 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych nn,
  - 7 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych SN,
  - w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 m od WN lub 0,7 m od SN od osi skrajnej linii,
- 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 1PG/EG - 3PG/EF, 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF oraz 1EF – 4EF stacji transformatorowych wolnostojących lub przylegających do ścian budynków a także stacji transformatorowych kontenerowych;
- f) w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych:
- dopuszczenie wydzielenia dla stacji transformatorowej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; dostęp do działki, z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne,
  - 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;
- 5) w razie potrzeby 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 projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36

ust. 4 ustawy w wysokości:

- dla terenów 1PG/EG - 3PG/EF: 15 %,
- dla terenów 1PG-WS/EF - 3PG-WS/EF: 15 %,
- dla terenów 1 EF – 4EF: 15 %,
- dla terenów 1ZL – 3ZL: 1 %,
- dla terenów 1ZE – 8ZE: 1 %,
- dla terenu KD(L): 1 %,
- dla terenów 1KDW, 2KDW: 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







**Załącznik nr 2** do Uchwały XLVII/352/2022 z dnia 14.11.2022r.  
Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 160 w obrębie FAŁKOWO, działek nr ewid. : 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz cz. działek nr ewid.: 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie CHWAŁKÓWKO

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY ŁUBOWO**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 160 w obrębie FAŁKOWO, działek nr ewid. : 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz cz. działek nr ewid.: 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie CHWAŁKÓWKO**

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 20.10.2022r. w sprawie braku uwag do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 160 w obrębie FAŁKOWO, działek nr ewid. : 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz cz. działek nr ewid.: 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie CHWAŁKÓWKO** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 09.09.2022. do 03.10.2022r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **18.10.2022r.** nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

**Załącznik nr 3** do Uchwały Nr XLVII/352/2022 z dnia 14.11.2022r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 160 w obrębie FAŁKOWO, działek nr ewid. : 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz cz. działek nr ewid.: 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie CHWAŁKÓWKO

**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 dla działki nr ewid. 160 w obrębie FAŁKOWO, działek nr ewid. : 3/6, 3/10, 3/17, 3/18, 5/15, 5/20, 5/21, 5/29 oraz cz. działek nr ewid.: 3/83, 5/19, 5/97 i 9/3 w obrębie CHWAŁKÓWKO**

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 2022r. poz. 559 ze zm.) i ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 305 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

Miroslaw Nowak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/352/2022

Rady Gminy Łubowo

z dnia 14 listopada 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**