



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 17 lutego 2023 r.

Poz. 2001

### UCHWAŁA NR L/384/2023 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 7 lutego 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid. 222/1**

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 ze zm.) 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, 1846 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Łubowo: Nr XXVIII/236/2021 r. z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid.222/1, Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid. 222/1, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rejonie węzła Wierzyce, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XII/105/2004 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 miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid. 222/1 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., 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, 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 całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym, że:
  - powierzchnia całkowita budynków oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych i podziemnych wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów,
  - powierzchnia całkowita wiat oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczonych przez powierzchnie dachów i mierzonych po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

### § 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) orientacyjne linie podziału na działki;
- 2) pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) pas trawnika i projektowane drzewa w pasie drogowym.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP, 2UP:
  - a) podstawowe: tereny usług publicznych - sportu i rekreacji, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki oraz innych usług społecznych,
  - b) dopuszczalne: maksymalnie jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej w ramach budynku usługowego, infrastruktura techniczna;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 3MN:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – na każdej działce dopuszczenie lokalizacji maksymalnie:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - jednego budynku gospodarczo-garażowego,

- b) dopuszczalne: lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
- a) podstawowe: teren drogi gminnej klasy lokalnej – pas poszerzenia istniejącej drogi,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW - 3KDW:
- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych – projektowane drogi, w tym pas poszerzenia istniejącej drogi,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem KDX:
- a) podstawowe: teren drogi dla pieszych i rowerów,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

1) zakazy:

- a) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych poza dopuszczonymi zgodnie z zapisem w pkt 3, lit. a, tir. trzecie,
- b) 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) wprowadzenia zieleni o charakterze dekoracyjnym na powierzchniach 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 na terenach 1MN – 3MN: 1,5 m a na terenach 1UP i 2UP: 2,0 m; dopuszczenie na terenach 1UP i 2UP ogrodzenia pełnego na odcinku nie dłuższym niż 20% szerokości frontu działki, w przypadku konieczności przysłonięcia elementów oddziałujących negatywnie na estetykę przestrzeni publicznej dróg,

3) dopuszczenia:

a) lokalizowania na obszarach objętych planem:

- samodzielnych budowli takich jak: dojazdy, dojścia, stanowiska postojowe, budowle ziemne, konstrukcje oporowe, budowle związane ze sportem i rekreacją lub związane z infrastrukturą techniczną takie jak kominy, wieże, maszty, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obiektów małej architektury, przy czym w obrębie linii rozgraniczających dróg wymagana jest zgoda właściciwego zarządcy drogi oraz zachowanie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- 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 i podziemnych na terenach 1UP i 2UP,
- na terenach 1MN – 3MN maksymalnie jednego szyldu na działce - na elewacji frontowej budynku lub na ogrodzeniu, którego powierzchnia nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>,

- na terenach 1UP, 2UP jednego szyldu na działce - na elewacji frontowej budynku lub na ogrodzeniu, którego powierzchnia nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>; dopuszczenie na terenie 1UP dla usług sportu i rekreacji dodatkowo jednego urządzenia reklamowego o maksymalnej powierzchni 15,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 5.0 m, usytuowanego przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 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:

- zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach 1MN - 3MN - jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach 1UP i 2UP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych lub w przypadku wydzielenia usług turystycznych - hoteli jak dla terenów zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zastrzeżeniem poniżej,
- w przypadku lokalizacji na terenach 1UP lub 2UP usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej obowiązuje wyższy rygor dopuszczalnych poziomów hałasu - jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) w zakresie ochrony wód i gruntów:

- w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP): Nr 143 – „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” 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,

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) gromadzenie w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w realizacji instalacji lub fundamentowania; 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 nie podejmuje się ustaleń ponieważ na obszarze objętym planem nie występują 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 KDL w sposób zachowujący powiązania przestrzenne i funkcjonalne z drogą istniejącą poza obszarem objętym planem oraz zastosowanie 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 terenu 1UP: maksymalny – 0,60; minimalny – 0,01,
  - b) dla terenu 2UP: maksymalny 1,00; minimalny – 0,01,
  - c) dla terenów 1MN – 3MN: maksymalny 0,60; minimalny – 0,01,
- 2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1UP: 50%,
  - b) dla terenu 2UP: 40%,
  - c) dla terenów 1MN – 3MN: 30%,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczających terenu drogi gminnej klasy lokalnej KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych 1KDW - 3KDW oraz drogi dla pieszych i rowerów KDX;
- 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 na terenach 1UP i 2UP
  - a) dla budynków usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji oraz innych usług społecznych:
    - maksymalna wysokość 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
    - dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° albo płaskie; dachy strome kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówką w kolorze ceglasczerwonym lub grafitowym; dopuszczenie facjat; dachy płaskie kryte papami bitumicznymi lub blachą; dopuszczenie okien dachowych, dopuszczenie paneli fotowoltaicznych,
  - b) dla budynków usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz turystyki:

- maksymalna wysokość: 12 m, liczba kondygnacji - maksymalnie trzy,
  - dachy strome lub płaskie; dopuszczenie konstrukcji dachów w formie łuków lub o innych kształtach np. dachów pilastych, dopuszczenie okien i świetlików dachowych, dopuszczenie paneli fotowoltaicznych; krycie papami bitumicznymi, blachą, szkłem lub innymi materiałami pokryciowymi właściwymi dla przyjętej konstrukcji dachu; dla dachów stromych dopuszczenie krycia dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówką w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
- c) dla budowli związanych ze sportem i rekreacją lub związanych z infrastrukturą techniczną takich jak kominy, wieże, maszty – maksymalnie 15 m,
- 6) parametry budynków na terenach 1MN – 3MN:
- a) dla budynków mieszkalnych:
    - maksymalna wysokość 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
    - dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówką w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym; dopuszczenie facjat i okien dachowych, dopuszczenie paneli fotowoltaicznych,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych:
    - maksymalna wysokość 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja,
    - dachy strome lub płaskie, dach stromy kryty analogicznie jak dach budynku mieszkalnego, dachy płaskie kryte papami bitumicznymi lub blachą, dopuszczenie paneli fotowoltaicznych;
- 7) minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej:
- na terenie 1UP – 5000 m<sup>2</sup>,
  - na terenie 2UP – 1500 m<sup>2</sup>,
  - na terenach 1MN – 3MN – 800 m<sup>2</sup>,
  - dopuszczenie wydzielania mniejszych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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 głównego zbiornika wód podziemnych – p. zapis w §6, pkt 1, lit b, tir. pierwsze;
- 2) 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 7;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) na terenie 1UP – 50 m,
  - b) na terenie 2UP – 25 m,
  - c) na terenach 1MN – 3MN – 23 m
  - d) dopuszczenie mniejszej szerokości frontów działek o kształcie trapezu lub wielokąta lecz nie mniejszej niż 5 m,
  - e) dopuszczenie mniejszej szerokości frontów działek dla infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy;

- 3) kształt działek – czworokątny: prostokątny, trapezoidalny albo wielokątny 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 lub wielokąta; 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 oraz sadzenia drzew i krzewów od zewnętrznych krawędzi istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) respektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochrony środowiska gruntowo-wodnego, wynikającej z położenia obszarów objętych planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych – p. zapis w §6, pkt 1, lit b, tir. pierwsze.

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

- 1) powiązanie sieci komunikacyjnej z układem zewnętrznym; zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu poprzez modernizację istniejących dróg gminnych; oraz realizację projektowanych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) przeznaczenie części terenu działki nr ewid. 222/1 w miejscowości Wierzyce pod pas poszerzenia istniejącej drogi KDL, który w powiązaniu z istniejącą drogą gminną nr ewid. 222/3 w miejscowości Wierzyce (poza obszarem objętym planem) umożliwi realizację drogi klasy lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przeznaczenie części terenu działki nr ewid. 222/1 w miejscowości Wierzyce pod pas poszerzenia istniejącej drogi 3KDW, który w powiązaniu z istniejącą drogą nr ewid. 136/16 w miejscowości Wierzyce (poza obszarem objętym planem) umożliwi realizację drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) przeznaczenie terenów 1KDW i 2KDW pod projektowane drogi wewnętrzne,
  - d) przeznaczenie terenu KDX pod projektowaną drogę dla pieszych i rowerów;
- 2) parametry pasa poszerzenia istniejącej drogi KDL, który wraz z istniejącą drogą gminną nr ewid. 222/3 umożliwi realizację drogi klasy lokalnej:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja części jezdni, która w powiązaniu z jezdnią istniejącej drogi będzie stanowiła spójną całość, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizacja chodnika i drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w obrębie pasa drogowego o szerokości 15 m nakaz realizacji pasa trawnika z szeregiem drzew,
  - c) lokalizacja jezdni, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) lokalizacja chodników i drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) parametry drogi wewnętrznej 3KDW:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja części jezdni, która w powiązaniu z jezdnią istniejącej drogi będzie stanowiła spójną całość, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizacja chodnika i drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) parametry drogi dla pieszych i rowerów KDX:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja jezdni i pasów buforowych, parametry zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zabezpieczenie w granicach działek budowlanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:
- a) na terenach 1UP i 2UP minimalną łączną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych, w ilości co najmniej:
    - 1 stanowisko na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń handlowych,
    - 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w usługach,
    - 1 stanowisko postojowe na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej,
    - 1 stanowisko na każde 3 miejsca w salach konferencyjnych,
    - 1 stanowisko postojowe na 250 m<sup>2</sup> terenu boiska,
    - 1 stanowisko na 15 miejsc dla widzów,
    - 1 stanowisko na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalnych,
    - 1 stanowisko na każde 12 m<sup>2</sup> powierzchni sali jadalnej pomieszczeń gastronomicznych,
    - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca hotelowe,
    - 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 osób zatrudnionych w usługach,
    - 1 stanowisko na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący usługi,
    - 1 stanowisko na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni każdego lokalu mieszkalnego,
- 7) na terenach 1MN – 3MN zabezpieczenie w granicach działek budowlanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego oraz 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w lokalach użytkowych,
- 8) 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, 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 oczyszczalni komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii,
  - b) należy zachować istniejącą sieć dystrybucyjną energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenów,
  - c) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w poziomie nie mniejsze niż:
    - dla linii napowietrznych SN-15 kV – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
    - dla linii kablowych SN 15 kV i nn-0,4 kV 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
  - d) obiekty budowlane projektowane w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
  - e) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1UP nowej stacji elektroenergetycznej wolnostojącej lub przylegającej do ścian budynku, albo stacji transformatorowych kontenerowych przy zachowaniu maksymalnej wysokości obiektu stacji transformatorowej: 5,5 m.
- 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 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 1UP, 2UP: 15 %,
- dla terenów 1MN – 3MN: 15%,
- dla terenu KDL: 1 %,
- dla terenów 1KDW – 3KDW: 1 %,
- dla terenu KDX: 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

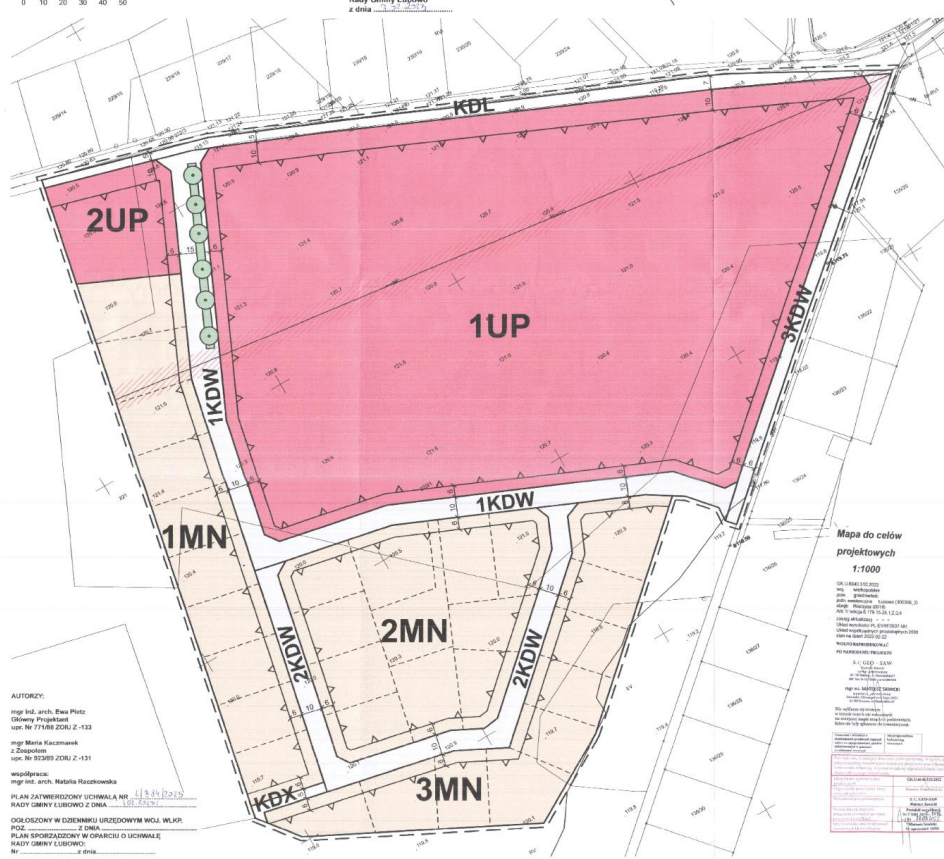
# WIERZYCE

skala 1:1000

## MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR EWID. 222/1

PODZIAŁKA LINIOWA  
0 10 20 30 40 50

ZALĄCZNIK NR 1  
Do uchwały nr 119/VI/025  
Sejdu Gminy Łubowo  
z dnia 12.12.2015r.



### GMINA ŁUBOWO FRAGMENT STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



- granica terenu objętego uchwałą nr XXV/182/2021 Rady Gminy Łubowo w sprawie planu miejscowego dla działki nr ewid. 222/1
- granica terenu objętego uchwałą nr XXV/182/2021 Rady Gminy Łubowo w sprawie planu miejscowego dla działki nr ewid. 222/1 w części, która nie wchodzi w obszar objęty planem
- tereny usług
- tereny usług, podzbiórki i kortowiska
- użytki rolne

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W ZAKRESIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 BURZLIWNIK WÓWOCŁAW GMINOZIO

#### LEGENDA

##### OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

##### OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- UP tereny usług publicznych
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDL teren dróg gminnej klasy lokalnej - pas poszerzenia lotniczej drogi
- KDW tereny dróg wojewódzkich - pas poszerzenia lotniczej drogi
- KDX teren drogi dla pieszych i rowerów

##### OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- orientacyjne linie podziabów na działki
- pas technologiczny wentyli izolującej odpowiedzialnej linii elektroenergetycznej 10 kV
- pas krawężka i projektowana drożna w pasie drogowym

#### Mapa do celów projektowych

1:1000

OS. 01841.010.002

NR. 1000000000

plan. geodezyjny

data wykonania: 01.09.2015

AN 11 - skala 1:1000, 1:250, 1:500

skala: 1:1000

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

obszar: 0,10 ha

#### AUTORZY:

mgr inż. arch. Ewa Piątek

Główny Projektant

os. nr 77189 ZORU z -132

mgr Maria Kaczmarska

Zobowiązana

os. nr 92389 ZORU z -131

współpracownik

mgr inż. arch. Natalia Roznowska

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

mgr inż. arch. Ewa Piątek

**Załącznik nr 2** do Uchwały L/384/2023 z dnia 7 lutego 2023r.  
Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid. 222/1

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY ŁUBOWO**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid. 222/1**

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 w miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid. 222/1** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach **od 30.12.2022. do 20.01.2023r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **06.02.2023r.**.. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Miroslaw Nowak

**Załącznik nr 3** do Uchwały Nr L/384/2023 z dnia 7 lutego 2023r.  
Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzyce dla działki nr  
ewid. 222/1

**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 miejscowości Wierzyce dla działki nr ewid.  
222/1**

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

Miroslaw Nowak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/384/2023

Rady Gminy Łubowo

z dnia 7 lutego 2023 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**