

**UCHWAŁA NR XXIII/191/2021  
RADY GMINY ŁUBOWO**

z dnia 22 stycznia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła  
Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XVI/139/2020 z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5, Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5, stanowiący częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rejonie węzła Fałkowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XII/104/2004 z dnia 30 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 56 poz.1268 z dnia 27 kwietnia 2004 r.).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Łubowo Nr XXXVIII/273/02 z dnia 09 lipca 2002 r. ze zmianami zawartymi w uchwałach Rady Gminy Łubowo: Nr X/101/2007 z dnia 19 października 2007 r., Nr XXXIV/401/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr IX/82/2011 z dnia 16 sierpnia 2011 r., Nr IV/20/2015 z dnia 12 lutego 2015 r., Nr XXXVI/305/2018 z dnia 26 lutego 2018 r. oraz Nr X/86/2019 z 28 sierpnia 2019 r.

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

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

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

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia mniejszy niż 18°;
- 2) 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ścian zewnętrznych budynku od linii rozgraniczających dróg lub od ściany lasu;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów oraz kondygnacji podziemnych;

- 6) 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;
- 7) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia lub powierzchnie łąk i pastwisk w obrębie korytarzy ekologicznych związanych z wodami;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa oraz krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze, w którym dobór roślin został dokonany w sposób właściwy z punktu widzenia efektywności akustycznej.

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

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

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

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

- 1) granica administracyjna pomiędzy obrębami: Fałkowo, Łubowo, Pierzyska Baranowo i Leśniewo;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków : Fałkowo St. 14 obszar AZP 51-32/74, Fałkowo St.15 obszar AZP 51-32/75;
- 3) droga ekspresowa S5 wraz z drogami dodatkowymi - poza obszarem objętym planem;
- 4) obszary objęte negatywnym oddziaływaniem związanym z ruchem drogowym, wynikające z Raportów o oddziaływaniu inwestycji na środowisko;
- 5) istniejące przepompownie ścieków deszczowych i sanitarnych;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) drzewa w pasach drogowych;
- 8) orientacyjne zagospodarowanie terenów rozbudowy węzła Łubowo.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P – 8P:
  - a) podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) dopuszczalne: zabudowa usługowa, zabudowa socjalna, rzemiosło, warsztaty, hale garażowe naziemne i podziemne, wiaty związane ze składowaniem, urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych typu naziemne elektrownie słoneczne – fotowoltaiczne o mocy poniżej 100 KW lub inne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, maksymalnie dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej w ramach budynków usługowych, infrastruktura techniczna;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZE:
  - a) podstawowe: teren zieleni ekologicznej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym urządzenia związane z gospodarką wodną;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDS5 - 3KDS5:
  - a) podstawowe: tereny drogi ekspresowej S5 jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym; 1KDS5, 2KDS5 – rozbudowa węzła Łubowo, 3KDS5 – zbiornik retencyjny,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L:
- a) podstawowe: tereny dróg gminnych klasy lokanej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokowym,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D – 7KD-D:
- a) podstawowe: tereny dróg gminnych klasy dojazdowej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakazy:

a) na terenach 1P – 8P lokalizowania:

- domów opieki społecznej i szpitali,
- tymczasowych obiektów budowlanych poza dopuszczonymi zgodnie z zapisem w pkt 3, lit. a, tiret trzecie,
- tablic reklamowych, szyldów i urządzeń reklamowych skierowanych do użytkowników drogi ekspresowej S5 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników tej drogi; zakaz dotyczy zarówno tablic reklamowych, szyldów i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na dachach i ścianach budynków jak i jako wolnostojące oraz wykorzystujących ekrany plazmowe lub w formie LED,

b) na terenie ZE lokalizowania:

- zabudowy kubaturowej,
- ogrodzeń z dopuszczeniem ogrodzeń o wysokości do 2 m dla infrastruktury technicznej,
- parkingów,
- ekranów akustycznych,
- tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz szyldów;

2) nakazy:

a) na terenach 1P – 8P:

- wprowadzenia zieleni o charakterze dekoracyjnym w obręb terenów zagwarantowanych jako minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, skomponowanej przy zastosowaniu trawników, drzew i krzewów o zróżnicowanych gatunkach z preferencją dla gatunków rodzimych,
- 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,
- zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,

b) na terenie ZE uzupełnienia nasadzeń drzew i krzewów przy zastosowaniu rodzimych gatunków roślin i unikaniu inwazyjnych gatunków obcych;

3) dopuszczenia lokalizowania:

a) na terenach 1P – 8P:

- samodzielnych budowli wraz z urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, urządzeń technicznych i technologicznych, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych typu naziemne elektrownie słoneczne – fotowoltaiczne o mocy poniżej 100 KW lub innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, kominów, wież w tym wież telefonii komórkowej, masztów, budowli ziemnych, konstrukcji oporowych, dojazdów, dojeżdż, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- hal garażowych naziemnych i podziemnych jedno lub wielokondygnacyjnych,
- 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 budynku o innym przeznaczeniu albo wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
- stróżówek i portierni,
- naziemnych parkingów,
- obiektów małej architektury,
- urządzeń rekreacji plenerowej,
- sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych,
- szyldów umieszczanych na elewacjach budynków o łącznej powierzchni na jednej elewacji budynku nie większej niż 20% powierzchni tej elewacji,
- szyldów wolnostojących umieszczanych równolegle do elewacji o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 5 m<sup>2</sup> lub prostopadle do elewacji o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
- urządzeń reklamowych w formie pylonów reklamowych, o wysokości nie większej niż 5 m oraz w liczbie nie większej niż jeden pylon na jednej działce budowlanej pod warunkiem uwzględnienia zakazu zapisanego w pkt 1, lit a, tir. trzecie,
- ogrodzeń urządzeń sportowych o wysokości większej niż 2 m,

b) na terenie ZE:

- ciągów pieszych i rowerowych,
- placów zabaw i placów służących rekreacji,
- zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
- miejsc postojowych dla pojazdów obsługi technicznej zbiorników retencyjnych,
- tablic informacyjnych stanowiących elementy informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu 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:

- uwzględnienie negatywnego oddziaływania wynikającego z Raportów o oddziaływaniu inwestycji na środowisko, w odległości 230 m od zewnętrznej krawędzi jezdni trasy głównej drogi ekspresowej S5, co na obszarze objętym planem oznacza możliwość występowania negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym w pasie o szerokości 200 m równoległym do trasy głównej drogi ekspresowej S5, zgodnie z rysunkiem planu,
- stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zrealizowanie pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, dopuszczenie przerwania pasów w miejscach lokalizowania budynków lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach dostępu do dróg,

b) w zakresie ochrony wód i gruntów:

- zapewnienie ochrony wód przed zanieczyszczeniem przez wprowadzających ścieki do wód lub do ziemi, w szczególności poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie, np. przez lokalizowanie na terenach 1P – 8P urządzeń służących do podczyszczania ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych;
- dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów 1P - 8P oraz z terenu 3KDS5 na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych,
- wody opadowe i roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów przemysłowych oraz innych zanieczyszczonych nawierzchni wymienionych w przepisach odrębnych, mogą być wprowadzane do wód lub do urządzeń wodnych, o ile nie zawierają w ilościach niedopuszczalnych substancji zanieczyszczających,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg 1KDS5, 2KDS5, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D – 7KD-D do sieci kanalizacji deszczowej;
- uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych na terenie ZE,
- 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,

c) w zakresie ochrony powietrza uwzględnienie warunków wynikających z uchwał Sejmiku Województwa Wielkopolskiego oraz z przepisów odrębnych dotyczących eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych; dopuszczenie stosowania dla celów grzewczych energii elektrycznej pochodzącej z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii typu naziemne elektrownie słoneczne – fotowoltaiczne o mocy poniżej 100 KW lub innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW,

d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- uwzględnienie przy lokalizacji budynków, które będą obejmowały pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, odległości od urządzeń stanowiących źródła promieniowania elektromagnetycznego, zapewniających zachowanie bezpiecznych standardów w tych budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- uwzględnienie przy lokalizacji urządzeń stanowiących źródła promieniowania elektromagnetycznego odległości od budynków obejmujących pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, zapewniających zachowanie bezpiecznych standardów w tych budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, wynikający w szczególności z eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) uwzględnienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Fałkowo St. 14 obszar AZP 51-32/74 oraz Fałkowo St. 15 obszar AZP 51-32/75, w obrębie których 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:

- 1) zagospodarowanie pasów drogowych dróg publicznych w sposób zachowujący powiązania przestrzenne i funkcjonalne z drogami istniejącymi poza obszarem objętym planem;
- 2) wprowadzenie drzew w obrębie pasów drogowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zastosowanie w obrębie pasów drogowych spójnych elementów zagospodarowania, takich jak: obiekty małej architektury, elementy oświetlenia ulicznego, nawierzchnie jezdni i chodników;
- 4) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną w sposób .nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu drogowego

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla terenów 1P – 8P:
  - a) maksymalny:
    - dla terenów 2P, 5P i 6P – 4,2,
    - dla terenów 3P, 4P i 7P – 3,9,
    - dla terenów 1P i 8P – 3,6,
  - b) minimalny dla terenów 1P – 8P - 0,1;
- 2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1P, 3P, 4P, 6P, 7P i 8P - 15%,
  - b) dla terenu 2P – 20%,
  - c) dla terenu 5P – 25%,
  - d) dla terenu ZE – 70%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej istniejącej poza obszarem objętym planem drogi dodatkowej w ramach drogi ekspresowej S5 oraz od terenów 1KDS5, 2KDS5 - w odległości 15 m na terenach 2P, 5P i 8P oraz w odległości 15 m i 9 m – 15 m na terenie 1P, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od linii rozgraniczających drogi 1KD-L w odległości 6 m na terenie 2P i 3P oraz 6m - 9m oraz 6 m na terenie 1P, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od linii rozgraniczających drogi 2KD-L - w odległości 6 m na terenach 5P, 6P, 8P,
  - d) od linii rozgraniczających dróg 1KD-D – 7KD-D - w odległości 5 m na terenach 2P - 7P, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od ściany lasu istniejącego poza obszarem objętym planem - w odległości 12 m na terenie 1P, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie przekraczania nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczających dróg przez:
  - a) dojścia i dojazdy do budynków, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieć uzbrojenia terenu w tym inwestycje celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych,

- b) podziemne części budynków i budowli,
  - c) części budynku takie jak: okap, gzyms, balkon, wykusz, daszek nad wejściem, galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa - nie więcej niż o 1,5 m,
  - d) wolnostojące stacje transformatorowe SN/mn,
  - e) stróżówki i portiernie o powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> wzdłuż dróg 1KD-D – 7KD-D z wyłączeniem tej możliwości:
    - w rejonach skrzyżowań i na łukach,
    - od strony terenów 1KDS5 i 2KDS5,
    - od strony istniejącej poza obszarem objętym planem drogi dodatkowej,
    - od strony dróg 1KD-L, 2KD-L,
    - ekrany akustyczne;
- 5) parametry budynków na terenach 1P – 8P:
- a) maksymalna wysokość 25 m, niezależnie od liczby kondygnacji,
  - b) wysokość podziemnych hal garażowych w zależności od lokalnych warunków gruntowo-wodnych; minimalna wysokość jednej kondygnacji zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszczenie realizacji stropów wystających ponad powierzchnię terenu, lecz nie więcej niż o 1 m od powierzchni terenu do zewnętrznej warstwy izolacyjnej stropu,
  - c) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - płaskie; dopuszczenie konstrukcji dachów w formie łuków lub o innych kształtach np. dachów pilastych,
    - dopuszczenie okien i świetlików dachowych, kolektorów słonecznych,
    - pokrycie dachów: papy bitumiczne, blachy, szkło lub inne materiały pokryciowe właściwe dla przyjętej konstrukcji dachu,
    - stropodachy podziemnych hal garażowych wystających ponad grunt i pozostających poza obrysami budynków należy zagospodarować zielenią lub urządzić jako przestrzeń służącą rekreacji np. jako tarasy z dopuszczeniem dojazdów;
    - maksymalna wysokość samodzielnych budowli związanych z urządzeniami wytwarzającymi energię ze źródeł odnawialnych typu naziemne elektrownie słoneczne fotowoltaiczne o mocy poniżej 100 kW – 12m,
    - dopuszczenie lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - typu naziemne elektrownie słoneczne fotowoltaiczne o mocy poniżej 100 kW, na dachach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; ich wysokość powinna się mieścić w wysokości określonej dla budynków;
- 6) elementy techniczne lub technologiczne budynków oraz samodzielne budowle np. kominy, wieże, maszty mogą przekraczać wysokość ustaloną dla budynków pod następującymi warunkami:
- ww. obiekty należy lokalizować w odległości równej co najmniej 1,5 krotności ich wysokości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S5, położonej poza obszarem objętym planem,
  - zgodnie z przepisami odrębnymi, zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej, przy czym informacje, o przewidywanym terminie ukończenia budowy przeszkody lotniczej o wysokości do 100 m powyżej poziomu terenu, są przekazywane z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem terminów, których dotyczą;
- 7) minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) na terenach 1P – 7P - 5000 m<sup>2</sup>; na terenie 8P - 10000 m<sup>2</sup>; dopuszczenie wydzielania mniejszych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojeżdża i dojazdy,

- b) na terenie ZE minimalne powierzchnie działek zgodne z powierzchnią istniejących działek w obrębie linii rozgraniczających, dopuszczenie wydzielania mniejszych działek dla infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy.

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

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

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

- 1) minimalne powierzchnie jednej nowo wydzielonej działki budowlanej - zgodnie z zapisem w §9 pkt 7;
- 2) minimalne szerokości frontów działek na terenach 1P – 8P: 50 m; dopuszcza się mniejsze szerokości frontów działek dla infrastruktury technicznej oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy;
- 3) kształt działek - czworokątny; dopuszczenie kształtu trójkątnego lub wielokątnego w nawiązaniu do istniejących granic terenów objętych planem;
- 4) kąt nachylenia linii podziałów wewnętrznych na działki na terenach 1P – 8P: 90° w stosunku do linii rozgraniczającej dróg z tolerancją  $\pm 25^\circ$ .

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

- 1) uwzględnienie ochrony środowiska gruntowo-wodnego, zgodnie z zapisem w §6, pkt 1, lit. b, tiret piąte;
- 2) uwzględnienie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) przeprowadzenie rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków na terenach budzących obawy, co do występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej – w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

1. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez następujące drogi publiczne:
  - a) drogę dodatkową, istniejącą poza obszarem objętym planem, będącą częścią drogi ekspresowej S5, powiązaną z trasą główną drogi ekspresowej na węźle Łubowo,
  - b) drogi gminne w tym:
    - na terenach 1KD-L i 2KD-L: drogi gminne klasy lokalnej,
    - na terenach 1KD-D – 7KD-D: drogi gminne klasy dojazdowej,
  - c) drogi projektowane w ramach rozbudowy węzła Łubowo:
    - 1KDS5 - droga stanowiąca nowe włączenie drogi 1KD-L do drogi dodatkowej, część terenu rozbudowy węzła Łubowo,
    - 2KDS5 - układ drogowy obejmujący fragment węzła typu rondo i zmienioną trasę drogi dodatkowej, stanowiące część terenu rozbudowy węzła Łubowo;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z układem komunikacyjnym położonym poza obszarem objętym planem, w szczególności powiązań jezdni, chodników i dróg rowerowych;

- 3) zaadaptowanie stanu istniejącego zainwestowania w obrębie poszczególnych pasów drogowych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i doprowadzania do uzyskania parametrów ustalonych w planie oraz parametrów odpowiadających przepisom odrębnym;
- 4) wprowadzenie drzew w obrębie pasów drogowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) lokalizowanie w obrębie pasów drogowych obiektów inżynierskich oraz infrastruktury technicznej innych niż ustalone w planie - tylko w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

2. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg:

- 1) na terenie drogi ekspresowej 1KDS5 w obrębie drogi stanowiącej nowe włączenie drogi 1KD-L do drogi dodatkowej, o geometrii dostosowanej do nowej koncepcji rozbudowy węzła Łubowo, zrealizować: jezdnię, rowy drogowe odwadniające, pobocze gruntowe; parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie drogi ekspresowej 2KDS5 stanowiącym fragment rozbudowywanego węzła Łubowo, zrealizować fragment węzła typu rondo, zmienioną trasę drogi dodatkowej, rowy drogowe odwadniające, pobocze gruntowe; parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 3KDS5, związanym z drogą ekspresową S5, zaadaptować istniejący zbiornik retencyjny;
- 4) na terenach 1KD-L i 2KD-L ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja w liniach rozgraniczających: jezdni, obustronnych chodników lub jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie lokalizowania wiat przystankowych,
- 5) na terenach 1KD-D i 4KD-D ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja w liniach rozgraniczających: jezdni, obustronnych chodników albo jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - c) wydzielenie pasów trawników o szerokości 3 m po obu stronach jezdni dopuszczenie zwężenia pasa trawnika w miejscach poszerzenia jezdni,
  - d) wprowadzenie drzew w formie alei; dopuszczenie przerwania rytmu nasadzeń w miejscach dostępu do działek oraz w miejscach lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej lub obiektów inżynierskich,
  - e) dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych pomiędzy nasadzeniami drzew.
- 6) na terenach 2KD-D, 3KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja w liniach rozgraniczających: jezdni, obustronnych chodników albo jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie wprowadzenia pasów trawników,
  - d) dopuszczenie lokalizowania pasów postojowych dla samochodów osobowych wymaganych dla obsługi przyległych terenów - w obrębie pasów drogowych, pod warunkiem zapewnienia optymalnych warunków ruchu na drogach,
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zabezpieczenie w granicach działek budowlanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych:
  - a) minimalną łączną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej należy wyliczyć na podstawie następujących wskaźników:
    - 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach,

- 1 miejsce postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>, halach targowych lub targowiskach,
- 2 miejsca postojowe na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, warsztaty, handel lub gastronomię,
- 1 miejsce postojowe na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni biur, urzędów, administracji lub banków,
- 1 miejsce postojowe na 5 miejsc w miejscach zgromadzeń,
- 1 miejsce postojowe na każde 3 miejsca w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych,
- 1 miejsce postojowe na 5 osób korzystających jednocześnie z urządzeń rekreacyjnych,
- 1 miejsce na 4 miejsca w obiektach gastronomicznych,
- 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalnych,
- 2 miejsca postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego dopuszczonego w budynkach usługowych;

b) minimalną łączną liczbę miejsc postojowych dla rowerów na działce budowlanej należy wyliczyć na podstawie następujących wskaźników:

- 1 miejsce postojowe na każdym 8 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach,
- 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>, halach targowych lub targowiskach,
- 1 miejsce postojowe na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, warsztaty, handel lub gastronomię,
- 1 miejsce postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, urzędów administracji lub banków,
- 1 miejsce postojowe stanowisko na każdym 20 miejsc w miejscach zgromadzeń,
- 1 miejsce postojowe na każdym 20 miejsc w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych,
- 1 miejsce postojowe na każdym 20 osób korzystających jednocześnie z urządzeń rekreacyjnych,
- 1 miejsce postojowe na każdym 7 miejsc w obiektach gastronomicznych,
- 1 miejsce postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalnych,
- 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni każdego lokalu mieszkalnego dopuszczonego w budynkach usługowych;

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) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, oświetlenia ulicznego, telekomunikacyjnej – kanały technologiczne światłowodowe,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

2) powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

3) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, oświetlenia ulicznego, telekomunikacyjnej – kanały technologiczne światłowodowe, z dopuszczeniem modernizacji lub przebudowy, a także przełożenia na tereny dróg wewnętrznych;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) dla realizowania przyłączy, zapewnienie dostępu do istniejącej dystrybucyjnej sieci wodociągowej zaopatrywanej z istniejącego ujęcia, położonego poza obszarem objętym planem,

- b) zapewnienie dostępności wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczenia z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania, zgodnego z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni komunalnej poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną,
- b) podczyszczenie ścieków komunalnych i przemysłowych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego,
- c) należy dążyć do całkowitego unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii o mocy poniżej 100 KW,
- b) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV wyznacza się pasy technologiczne w poziomie nie mniejsze niż 0,5 m – po 0,25 m po każdej stronie od osi linii; w obrębie pasów technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- c) zaadaptowanie istniejącej stacji transformatorowej na terenie E; dopuszczenie jej rozbudowy i modernizacji,
- d) w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na terenach 1P – 8P:
- dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup> pod wolno stojącą stacją transformatorową,
  - 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,
- e) zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) realizowanie przyłączy gazowych do granicy działek budowlanych, gdzie umieszczone zostaną skrzynki gazowe z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą,
- b) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 8) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu ZE wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi odległości od istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej kablowej oraz od projektowanych sieci.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

- dla terenów 1P – 8P - 15 %,
- dla terenu ZE - 15 %,

- dla terenów 1KDS5 - 3KDS5 - 1 %,
- dla terenów 1KD-L, 2KD-L - 1 %,
- dla terenów 1KD-D – 7KD-D - 1 %,
- dla terenu E: 15 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Mirosław Nowak**



**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XXIII/191/2021 z dnia 22 stycznia 2021r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **RADY GMINY ŁUBOWO**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5**

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

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Łubowo z dnia 20.01.2021r w sprawie braku uwag do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach **od 11.12.2020r. do 04.01.2021r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **19.01.2021r.** nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XXIII/191/2021 z dnia 22 stycznia 2021r.

Rady Gminy Łubowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5

**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 Fałkowo-Łubowo w rejonie węzła Łubowo dla terenów położonych na południe od drogi ekspresowe S5**

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

1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację przebudowy węzła drogowego oraz rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu zwiększenia wydajność ww. sieci.
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

Mirosław Nowak