



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 lipca 2024 r.

Poz. 6586

UCHWAŁA NR IV/30/2024 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 8 lipca 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w obrębie Fałkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uchwały Nr LXII/464/2023 Rady Gminy Łubowo z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 obręb Fałkowo, Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 obręb Fałkowo, zwanej dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r.).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 obręb Fałkowo" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30° do 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 25° do 45°;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 5) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 6,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe. Dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa w miejscach wjazdów na działki lub w celu zachowania wymaganych odległości od zewnętrznych krawędzi sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem: **1PP-PS-PEF**;
- 2) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **1ZN**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **1WS**;
- 4) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
 - d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) realizację kondygnacji podziemnych.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska oraz nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zlokalizowanej w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,
- 2) dla nowych nasadzeń, wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

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

- 1) uwzględnienie i ochronę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Falkowo stanowisko 16, obszar AZP 51- 32/76, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ochronę krajobrazu zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz ustaleniami §6.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach krajobrazu typu wiejskiego 6d, ochronę zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 10.1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

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

- 1) KDL – teren drogi lokalnej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych w produkcji, usługach, składach i magazynach;
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każdych 8 zatrudnionych w produkcji, usługach, składach i magazynach;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5, 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, z sieci gazowej lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych.

§ 13. Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu PP-PS-PEF: 15%,
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 15.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1PP-PS-PEF**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, instalacje fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 500 kW;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową, zabudowa administracyjna, socjalna, infrastruktura techniczna, obiekty pomocnicze związane z instalacjami fotowoltaicznymi, budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe;
- 3) strefę ochronną od instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu 1PP-PS-PEF;
- 4) zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) lokalizację zieleni izolacyjnej, w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej,
- 8) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 3,0,

9) wysokość:

- a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej, administracyjnej, socjalnej: nie więcej niż 18,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
- b) instalacji fotowoltaicznych i obiektów pomocniczych z nią związanymi: nie więcej niż 10,0 m,
- c) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: nie więcej niż 6,0 m;

10) geometrię połaci dachowych:

- a) dowolną geometrię połaci dachowych, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 20°,
- b) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 5000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5-8,

13) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni naturalnej,
- b) zakaz lokalizacji budynków,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 90% powierzchni terenu,
- d) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek pieszych,
- b) ścieżek rowerowych.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1WS**:

1) ustala się:

- a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
- b) przepustów,
- c) pomostów, mostków, kładek.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL**:

1) ustala się:

- a) lokalizację dróg publicznych klasy lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

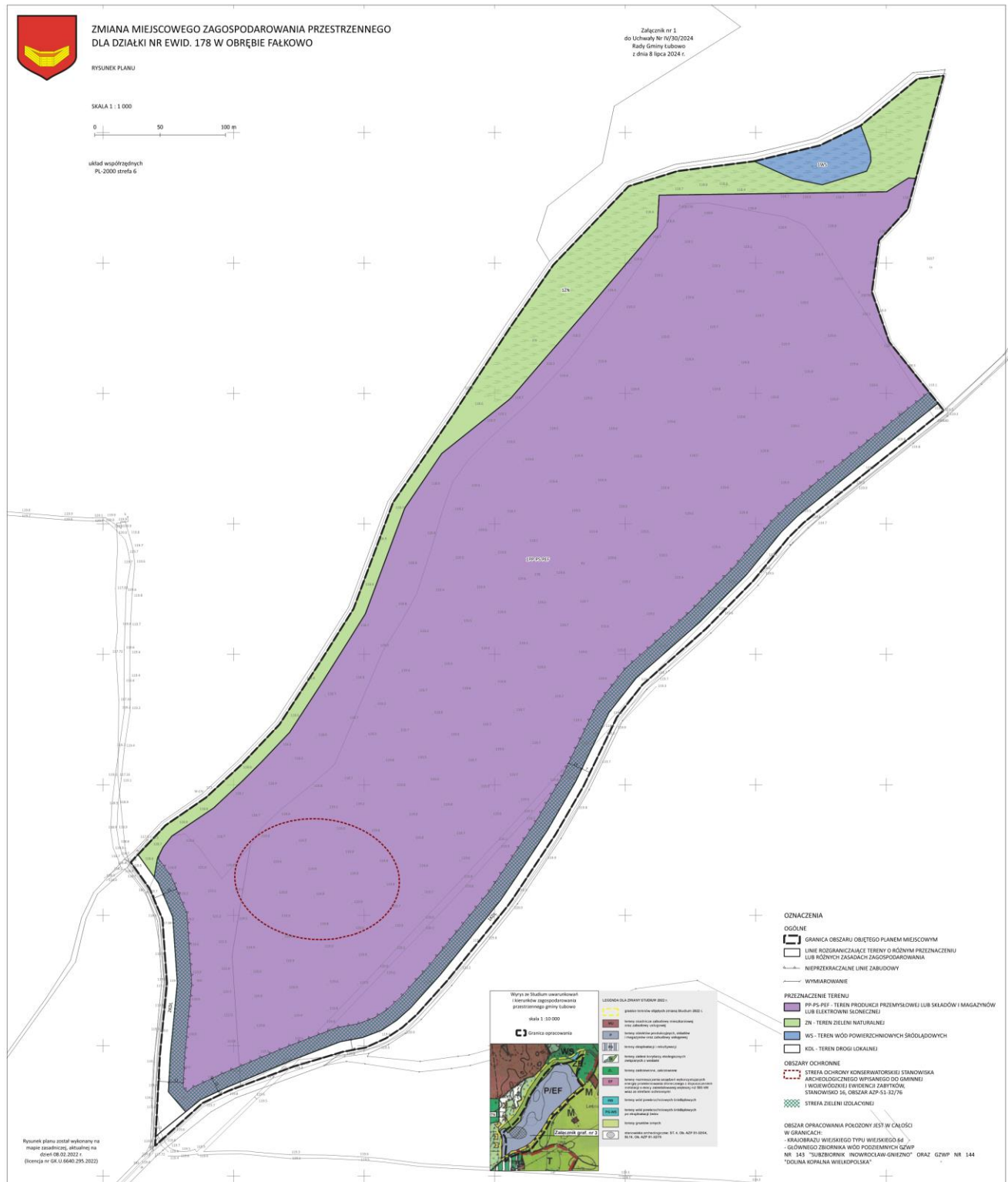
- a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz miejsc postojowych,
- b) zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Kinga Włodarczyk - Przybyła



**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR IV/30/2024
RADY GMINY ŁUBOWO
Z DNIA 8 LIPCA 2024 ROKU**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w obrębie Fałkowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 17 i art. 8k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dla przedmiotowego projektu przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 17 maja 2024 r. do 17 czerwca 2024 r., uwagi można było składać do dnia 17 czerwca 2024 r.

§2. W trakcie konsultacji społecznych nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w obrębie Fałkowo. W związku z powyższym, Rada Gminy Łubowo nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag niewuzględnionych przez Wójta Gminy Łubowo, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodnicząca Rady Gminy

Kinga Włodarczyk – Przybyła

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR IV/30/2024
RADY GMINY ŁUBOWO
Z DNIA 8 LIPCA 2024 ROKU**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 178 w obrębie Fałkowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Łubowo rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodnicząca Rady Gminy

Kinga Włodarczyk – Przybyła

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/30/2024
Rady Gminy Łubowo
z dnia 8 lipca 2024 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