

WÓJT GMINY ŁUBOWO

WĘZEL FAŁKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ORAZ TERENÓW MIESZKANIOWYCH W REJONIE WĘZŁA FAŁKOWO

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr XII/104/2004 Rady Gminy w Łubowie
z dnia 30 stycznia 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr.....56.....poz.....1268.....dnia 27.04.2004.....

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
Główny Projektant
upr. nr 771/88 O I Urb Z-133

mgr MARIA KACZMAREK
z Zespołem
upr. nr 923/89 O I Urb Z-131

Plan opracowano na podstawie Uchwały nr XLI/289/02
Rady Gminy w Łubowie z dnia 30 czerwca 2003 r.

ODPIS

UCHWAŁA NRXII/104/2004

RADY GMINY W ŁUBOWIE

z dnia30...stycznia 2004r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rej. WĘZŁA FAŁKOWO.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717) Rada Gminy w Łubowie uchwala co następuje.

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych w rej. WĘZŁA FAŁKOWO.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o których mowa w § 1 opracowany jest dla terenów o powierzchni 240,0 ha położonych na obszarze wsi Fałkowo oraz dla terenów o powierzchni 45,0 ha położonych na obszarze wsi Łubowo.

§ 3

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP,
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U,
- 3) tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami AG,
- 4) tereny przemysłu, oznaczone na rysunku planu symbolami P,
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 6) tereny zieleni ekologicznej i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZE-ZL,
- 7) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami Ł,
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami Ls,
- 9) teren urządzeń kolejowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KK,
- 10) tereny istniejących adaptowanych zbiorników wodnych i cieków,
- 11) tereny dróg i ulic:
 - gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG(L)
 - lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KL
 - dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD
 - dojazdowych, wyznaczonych warunkowo, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD1,
- 12) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w tym tereny stacji transformatorowych i teren rozdzielni, oznaczone na rysunku planu symbolami EE.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Niżej wymienione oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KS-5 dla budynków jednokondygnacyjnych z pobycem ludzi,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KS-5 dla budynków wielokondygnacyjnych z pobytem ludzi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi wojewódzkiej KDW 434,
- 5) linie rozgraniczające ulic wyznaczonych warunkowo – KD1,
- 6) ciągi zieleni izolacyjnej,
- 7) aleje drzew, zieleń w obrębie komunikacji,
- 8) drzewa, skupiska zieleni do wprowadzenia na terenach zainwestowanych,
- 9) linie elektroenergetyczne wraz z pasami terenu wolnymi od zabudowy.

§ 5

Ilekróć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łubowie,
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie wymienione w § 1 pkt 1 i pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.
7. zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste tworzące zwarty szpaler o szerokości co najmniej 3 m,
8. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami wykonawczymi,
9. usługach publicznych – należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 25 poz. 253 z 2002 r.).

10. terenach zieleni ekologicznej i zalesień – należy przez to rozumieć układ terenów zielonych, będących zespołem przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) i przyrody nieożywionej (woda, gleby, powietrze). Zgodnie z „Ustawą z dn. 16 marca 2001 r. o rolnictwie ekologicznym” są to tereny zaliczane do gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (Dz.U. Nr 38 z dn. 2 maja 2001 r.).
11. prawie wodnym – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. nr 15 poz. 1229 z 11 października 2001 r.),
12. raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – należy przez to rozumieć raport o którym mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. nr 62 poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.),
13. froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się teren usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UP. W obszarze usług publicznych adaptuje się istniejącą szkołę.
2. Rozbudowa szkoły może się odbywać poprzez dostosowanie formy architektonicznej projektowanych budynków do istniejących obiektów. Należy uwzględnić nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi od drogi ekspresowej KS-5 oraz od drogi wojewódzkiej KDW 434.
3. Należy zrealizować ciąg zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi funkcja usługowa – administracyjna, handlowa, gastronomiczna, rozrywkowa, hotelowa, szkoleniowa, usługi publiczne itp. Przeznaczenie dopuszczalne może stanowić funkcja mieszka-

niowa ograniczona do budynku właściciela i pokoi pracowniczych. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) istnieje możliwość podziału terenu U na działki nie mniejsze niż 2000 m². Każda z działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 15 % powierzchni działki,
 - 3) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
 - 4) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
 - 5) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od drogi wojewódzkiej KDW 434 oraz 6 m od linii rozgraniczających ulic KL i KD,
 - 6) forma architektoniczna projektowanych budynków winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje plus poddasze,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20° – 45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brunatnym,
 - 7) należy zrealizować ciągi zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem elementów z drewna lub stali i z dopuszczeniem niewielkich fragmentów ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się żywopłoty.

§ 8

1. Ustala się tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolami AG.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi funkcja usługowo-rzemieślnicza, administracyjna, handlowa, rozrywkowa, magazynowo-składowa, związana z obsługą pojazdów (warsztaty, stacje paliw), przetwórstwa rolnego, produkcyjna, sportowa (ośrodki odnowy i rekreacji). Przeznaczenie dopuszczalne może stano-

wić budynek mieszkalny właściciela, pokoje pracownicze, usługi publiczne a także urządzenia infrastruktury technicznej. Uciążliwości lub szkodliwości wynikające z przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie mogą wykraczać poza teren działki. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające opracowania raportu, mogą być lokalizowane pod warunkiem stwierdzenia w raporcie dopuszczalności danej inwestycji.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

1) istnieje możliwość dokonania wtórnych podziałów terenów oznaczonych symbolami AG pod następującymi warunkami:

- a) szerokość frontu działki musi mieć co najmniej 40 m,
- b) każda z wydzielonych działek musi posiadać front przylegający do drogi określonej w niniejszym planie lub do drogi serwisowej znajdującej się w obrębie pasa drogowego drogi ekspresowej KS-5,
- c) dokonywanie podziałów pojedynczych działek nie może uniemożliwiać zachowania warunków wymienionych w lit. a i b w trakcie przyszłych podziałów,
- d) zakazuje się wydzielania działek znajdujących się w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 a drogą ekspresową KS-5,
- e) od strony drogi ekspresowej KS-5 podziały winny być prostopadłe do osi drogi. Wymóg ten nie obowiązuje w rejonie węzłów,

2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 20 % powierzchni działki,

3) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,

4) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,

5) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) od krawędzi jezdni drogi ekspresowej KS-5:
 - 40 m dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi,

- 90 m dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 110 m dla budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KDW-434 – 20 m,
 - c) od linii rozgraniczających dróg i ulic: gminnych KDG(L), lokalnych L i dojazdowych KD – 6 m,
- 6) forma budynków przeznaczenia podstawowego powinna spełniać następujące warunki:
- a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 12 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne lecz nie przekraczające wysokości 50 m n.p.t.,
 - b) dachy strome o nachyleniu do 30 % lub płaskie,
- 7) forma budynków mieszkalnych, dopuszczonych zgodnie z ust. 2 winna spełniać następujące warunki:
- a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.
 - b) liczba kondygnacji maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20° – 45° , kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brązowym,
- 8) forma budynków usług publicznych, dopuszczonych zgodnie z ust. 2 winna spełniać warunki określone w § 7 ust. 3 pkt 6 lit. a, b lub w § 8 ust. 3 pkt 6 lit. a, b,
- 9) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a frontową krawędzią działki zagospodarować zielenią o charakterze dekoracyjnym. Ponadto wprowadzić ciągi zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 ogrodzenia wyłącznie ażurowe. Dopuszcza się żywopłoty, ekrany akustyczne i reklamy. Wysokość ekranów akustycznych i reklam, materiał oraz kolorystyka powinny być ujednolicone na wszystkich odcinkach w danej miejscowości. Wzdłuż pozostałych dróg ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem elementów z drewna, cegły lub stali i z dopuszczeniem niewielkich fragmentów ogrodzeń pełnych.

§ 9

1. Ustala się tereny przemysłu oznaczone na rysunku planu symbolami P.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi funkcja przemysłowo-produkcyjna, magazynowo-składowa, przetwórstwa rolnego, recykling itp. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić urządzenia infrastruktury technicznej oraz funkcja usługowa lub aktywizacja gospodarcza – bez funkcji mieszkaniowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) istnieje możliwość dokonania scalenia obejmującego kilka terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P oraz obejmującego ulice dojazdowe zapisane jako ulice wydzielone warunkowo KD1,
 - 2) istnieje możliwość dokonania wtórnych podziałów terenów oznaczonych symbolami P pod następującymi warunkami:
 - a) szerokość frontu działki musi mieć co najmniej 50 m,
 - b) każda z wydzielonych działek musi posiadać front przylegający do drogi określonej w niniejszym planie lub do drogi serwisowej znajdującej się w obrębie pasa drogowego drogi ekspresowej KS-5,
 - c) dokonywanie podziałów pojedynczych działek nie może uniemożliwiać zachowania warunków wymienionych w lit. a i b w trakcie przyszłych podziałów,
 - d) zakazuje się wydzielania działek znajdujących się w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 a drogą ekspresową KS-5,
 - e) od strony drogi ekspresowej KS-5 podziały winny być prostopadłe do osi drogi. Wymóg ten nie obowiązuje w rejonie węzłów,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 75 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 10 % powierzchni działki,
 - 4) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadwienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
 - 5) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
 - 6) należy przestrzegać nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 8 ust. 3, pkt 5, lit. a, c,

- 7) na terenach P stycznych: do istniejącej linii kolejowej Poznań – Gniezno oraz do projektowanej drogi ekspresowej KS-5 należy uwzględnić możliwość przeprowadzenia bocznic kolejowej,
- 8) forma budynków przeznaczenia podstawowego powinna spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 20 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne lecz nie przekraczające wysokości 50 m n.p.t.,
 - b) dachy strome o nachyleniu do 30° lub płaskie,
- 9) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a frontową krawędzią działki zagospodarować zielenią o charakterze dekoracyjnym. Ponadto wprowadzić ciągi zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, zwłaszcza wzdłuż istniejących cieków,
- 10) wzdłuż drogi ekspresowej KS-5 ogrodzenia wyłącznie ażurowe. Dopuszcza się żywopłoty, ekrany akustyczne i reklamy. Wysokość ekranów akustycznych i reklam, materiał oraz kolorystyka powinny być ujednolicone na wszystkich odcinkach w danej miejscowości. Wzdłuż pozostałych dróg dopuszcza się ogrodzenia pełne tylko na niewielkich fragmentach.

§ 10

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy traktować jako ogólnodostępny i zagospodarować go zgodnie z ustaloną kompozycją przy udziale takich elementów jak: ścieżki, aleje, placzki, trawniki, kwietniki, grupy drzew i krzewów o zróżnicowanej kolorystyce, oczka wodne, mała architektura itp. Dopuszcza się urządzenia dziecięce oraz lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 80 %.

§ 11

1. Ustala się tereny zieleni ekologicznej i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZE-ZL.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1 stanowią zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia pełniące dodatkowo funkcję łączników ekologicznych oraz funkcje zieleni izolacyjnej. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić za zgodą właści-

ciela drogi gruntowe, ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze, ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, polany. Dopuszcza się również za zgodą właściciela sytuowanie na terenach ZE-ZL elementów małej architektury związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Należy zachować jako otwarte istniejące cieki, oczka wodne oraz zaadaptować torfowiska, łąki i pastwiska.
4. Do zalesień, zadrzewień i zakrzewień stosować rodzime gatunki drzew i krzewów, o dużej różnorodności.

§ 12

1. Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami Ł.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące użytkowanie w formie łąk i pastwisk. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się za zgodą właściciela drogi gruntowe, ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze, placyki wypoczynkowe dla turystów, elementy małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) należy zachować istniejące cieki, oczka wodne i torfowiska jako naturalne zbiorniki retencjonowania wody oraz tworzące lokalny system powiązań przyrodniczych,
 - 2) na granicy użytkowania pomiędzy łąką a polem wprowadzić zadrzewienia uzupełniające, przy zastosowaniu rodzimych gatunków.

§ 13

1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami Ls.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zachowanie istniejących lasów i prowadzenie na ich obszarach działań zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Zachowania wymagają także wyspy leśne, remizy i leśne pasy śródpolne pełniące funkcję regulatora warunków wodnych.

§ 14

1. Adaptuje się istniejący teren urządzeń kolejowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KK.

2. Zagospodarowanie terenu może się odbywać zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 15

Adaptuje się istniejące zbiorniki i ciekі wodne przy zachowaniu zasad określonych w prawie wodnym.

§ 16

1. Pas drogowy drogi ekspresowej KS-5 oraz pasy najważniejszych dróg doprowadzających ruch do drogi ekspresowej, przyjęto na podstawie materiałów do uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi – zgodnie z Ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych z dn. 10.04.2003 r. – Dz.U. Nr 80 poz. 721 z dn. 10.05.2003 r. Ww. teren obejmuje również drogi serwisowe obsługujące tereny będące przedmiotem opracowania planu (przylegające do drogi ekspresowej) a także pozwala na zlokalizowanie węzłów, wiaduktów i urządzeń technicznych drogi ekspresowej.
2. Dla obsługi komunikacyjnej planowanych terenów działalności gospodarczej wyznacza się drogi lokalne KL o szerokościach 12 m, 16 m i 18 m w liniach rozgraniczających i ulice dojazdowe KD i KD1 o szerokościach 10 m i 12 m i 50 m. Szerokość dróg lokalnych KL z obustronnymi rzędami drzew powinna wynosić 18 m, a drogi dojazdowej KL z planowaną boczną koleją i jednostronnym rzędem drzew – 50 m.
3. Wyznacza się poszerzenie istniejących dróg gminnych KDG(L) do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających.

§ 17

1. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy odbywać się będzie poprzez rozbudowanie istniejącej sieci wodociągowej z ujęcia w Dziekanowicach.
2. W zakresie utylizacji ścieków przyjęto:
 - 1) przewiduje się skierowanie ścieków sanitarnych z rejonu węzła w Fałkowie do realizowanej oczyszczalni w Przyborowie (tereny po południowo-wschodniej stronie w stosunku do projektowanej drogi ekspresowej KS-5). Oczyszczalnia ścieków w Przyborowie oprócz ścieków od mieszkańców będzie w stanie przyjąć ścieki

- z terenów aktywizacji gospodarczej i przemysłu w miejscowościach: Fałkowo – część południowo-wschodnia, Chwałkówko i Wierzyce w ilości ok. 195 m³/d,
- 2) zwiększenia ilości ścieków z terenów aktywizacji gospodarczej i przemysłu wymagać będzie rozbudowy oczyszczalni w Przyborowie lub Łubowie oraz przebudowy odbiorników: Kanału Dymacz i koryta rzeki Małej Wełny,
 - 3) w przypadku pojawienia się zakładów ze ściekami technologicznymi rozwiązanie problemu ich unieszkodliwienia musi być dokonane indywidualnie przez te zakłady,
 - 4) do czasu zrealizowania uzbrojenia komunalnego dopuszcza indywidualne rozwiązania utylizacji ścieków, zgodne z przepisami ochrony środowiska.
3. Ścieki opadowe zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
 4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się źródła opalania paliwami ekologicznymi.
 5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów,
 - 2) odpady klasyfikowane jako niebezpieczne zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
 6. Istniejący stan sieci energetycznej nie pozwala zapewnić właściwych parametrów dostarczanej energii i pokryć zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną. W związku z powyższym należy:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami EE należy adaptować istniejące lub pobudować nowe stacje transformatorowe słupowe zasilane linią SN 15 kV jako odgałęzienie od przebiegających przez teren Wierzyc linii SN 15 kV. Przesunięcie lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych nie powoduje zmiany ustaleń niniejszego planu. Adaptuje się istniejącą rozdzielnię,
 - 2) dla linii SN 15 kV istniejących jak i nowo projektowanych należy zachować obszary wolne od zabudowy (po 7,5 m od skrajnych przewodów).
 7. W obrębie wszystkich form użytkowania istnieje możliwość lokalizowania urządzeń związanych z funkcjonowaniem lokalnego systemu infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, przepompownie itp.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 18

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokościach: aktywizacji gospodarczej i przemysłu, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1. dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U - 20 %
2. dla terenów aktywizacji gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami AG - 20 %
3. dla terenów przemysłu, oznaczonych na rysunku planu symbolami P - 20 %.

§ 19

Do czasu zrealizowania rodzajów przeznaczenia terenów określonych w planie, obowiązuje dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 20

Z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego ustalenia niniejszego planu stają się obowiązujące.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 22

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

pośód odpisu z oryginałem
dozam

, dnia

2004-02-13

z uz. WOJTA
Wojciech Hürtwick
Inspektor

Przewodniczący
Rady Gminy

Jan Grabowski