

**UCHWAŁA NR XXXI/290/21
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY**

z dnia 29 czerwca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie
ul. Wyrzyskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Łobżenicy uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Wyrzyskiej” zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica – uchwalonego Uchwałą nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem” – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Wyrzyskiej określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 21° - 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od terenu dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym ustalenie nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów i wiat przystanków komunikacji publicznej;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70 % długości ściany frontowej każdego z budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, przy czym dla tych budynków lokalizowanych w odległości większej niż 25,0 m od obowiązującej linii zabudowy, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; dla budynków gospodarczych, garaży oraz wiat linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1U** i **2U**;
- 6) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku symbolem **KDG**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** i **10KDD**.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem, przy czym o ile linie te nie są wyznaczone w linii rozgraniczającej terenu:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) wiatrołapy mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 2,0 m;
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolorystyka ścian budynków: odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni: różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - b) materiały: ceramiczne, drewno, kamień – w kolorach naturalnych tych materiałów,
 - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojść i dojazdów;
- 2) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

- a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających przed wyznaczone planem linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu, zastrzeżeniem lit. a i lit. c,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę części budynku, które wykraczają przed wyznaczone planem linie zabudowy wyłącznie wówczas, gdy nadbudowa jest wykonywana w całym istniejącym obrysie tego budynku,
 - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - gdy niedotrzymane są wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
 - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 3) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
 - 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MW i MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) w przypadku przekroczeń standardów akustycznych, w związku z funkcjonowaniem drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDG oraz przebiegającej poza granicami planu ul. Wyrzyckiej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań z zakresu akustyki budowlanej oraz przegród przeciwhałasowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 5) usług z zakresu wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;

- 6) stacji napraw i obsługi pojazdów poza terenami U i MN/U;
- 7) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 8) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 9) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 11) działalności wydobywczej;
- 12) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do wymaganej uchwałą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: Łobżenica, stan. 16, 18, 19, 54, 55, 56, obszar AZP 34-31/23, 91, 82, 98, 99, 100 w granicach oznaczonych na rysunku, w ramach których dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, zgodnie z przepisami o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem miejscowym oznaczonej na rysunku w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) powierzchnię działki:
 - a) dla terenu MW – nie mniejszą niż 3000,0 m²,
 - b) dla terenu MW/U – nie mniejszą niż 2000,0 m²,
 - c) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN – nie mniejszą niż:
 - 600 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - 450 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,
 - d) dla terenów 1MN/U i 2MN/U – nie mniejszą niż 1000 m²,
 - e) dla terenów 1U i 2U – nie mniejszą niż 1000 m²,
 - f) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 2) szerokość frontów:
 - a) dla terenów MN – nie mniejszą niż:
 - 17,0 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - 12,0 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności pasów technologicznych:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 6,0 m na każdą stronę od osi linii;

- 2) dla kablowych linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV i SN 15 kV o szerokości 1,0 m na każdą stronę od osi linii,
w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków za wyjątkiem elementów wyposażenia dróg oraz terenu ZP.

§ 11. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicą planu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na obecną drogę wojewódzką ul. Wyrzyską położoną poza granicą planu oraz obsługi komunikacyjnej przyległych terenów z drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDG;
- 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
 - a) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny – dla terenów MW i MW/U,
 - b) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny – dla terenów MN i MN/U,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług,

- 4) w przypadku, gdy obliczona według pkt 3 lit. a-e, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
 - 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym ścieżek pieszo – rowerowych oraz zieleni urządzonej.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w wysokości 30%.

§ 14. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku symbolem **MW** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) usług, w tym mieszczących handel, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 13,5 m – dla budynków z dachem stromym,
 - b) 11,0 m – dla budynków z dachem płaskim;
- 3) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,75;
- 5) powierzchnię sprzedaży handlu w parterze jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – łącznie nie większą niż 150 m²;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż - 3000 m², z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 3 i 4;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza obszarem objętym planem - zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **MW/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym mieszczących handel;
- 3) budynków usługowych, w tym mieszczących handel;

- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku określonego w pkt 1, 2 lub 3;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 13,5 m – dla budynków z dachem stromym,
 - b) 11,0 m – dla budynków z dachem płaskim;
- 3) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię sprzedaży handlu:
 - a) w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami – łącznie nie większą niż 400 m²;
 - b) w jednym budynku usługowym – łącznie nie większą niż 1000 m².
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,75;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż - 2000 m², z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 3 i 4;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych z zakazem lokalizacji nowych zjazdów na obecną drogę wojewódzką nr 242 (ul. Wyrzyską).

§ 16. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo garażu wolnostojącego o powierzchni do 50 m²;
- 3) jednej wiaty;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatą lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ujednoczenie brył segmentów w zabudowie bliźniaczej w zakresie kompozycji i kolorystyki elewacji, lokalizacji gzymsów dachowych, geometrii i kolorystyki dachów oraz wysokości budynku;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - a) 8,0 m – dla budynków o dachu płaskim,
 - b) 9,5 m – dla budynków o dachu stromym,
 - c) zgodną z lit. a lub lit. b i ujednoczoną dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej;
- 5) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;

6) dachy:

- a) płaskie lub strome – dla budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym muszą być one jednolite dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej,
 - b) płaskie – dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej, wiat oraz parterowych części pozostałych budynków;
- 7) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 8) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) nie mniejszą niż 600 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 450 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 17. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wyłącznie jednego budynku wolnostojącego: mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, w tym mieszczącego handel;
- 2) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - a) 8,0 m – dla budynków o dachu płaskim,
 - b) 9,5 m – dla budynków o dachu stromym;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) dachy płaskie lub dachy strome;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię sprzedaży handlu w jednym budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym – łącznie nie większą niż 150 m²;
- 8) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych, przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej KDG.

§ 18. 1. Na terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami **1U** i **2U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych, w tym mieszczących handel;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w garażu.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome;
- 5) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) maksymalną powierzchnię sprzedaży handlu w jednym budynku usługowym – nie większą niż 1000 m²;
- 7) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych z zakazem lokalizacji nowych zjazdów na obecną drogę wojewódzką nr 242 (ul. Wyrzyską), oraz z zakazem obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDG.

§ 19. 1. Na terenie zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku symbolem **ZP** ustala się na działce budowlanej:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 20. Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **KDG** ustala się:

- 1) klasę drogi – główną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżka narożne oraz miejsce lokalizacji ronda w ciągu drogi, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) zjazdów,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) możliwość lokalizacji wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym chodników, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.

§ 21. Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** i **10KDD** ustala się:

- 1) klasę dróg – dojazdową;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżki narożne, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym chodników, ścieżek rowerowych, stanowisk postojowych oraz zieleni urządzonej;
- 5) zakaz włączenia do drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDG.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Antoni Kapeja



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁOBŻENICY W REJONIE UL. WYRZYSKIEJ

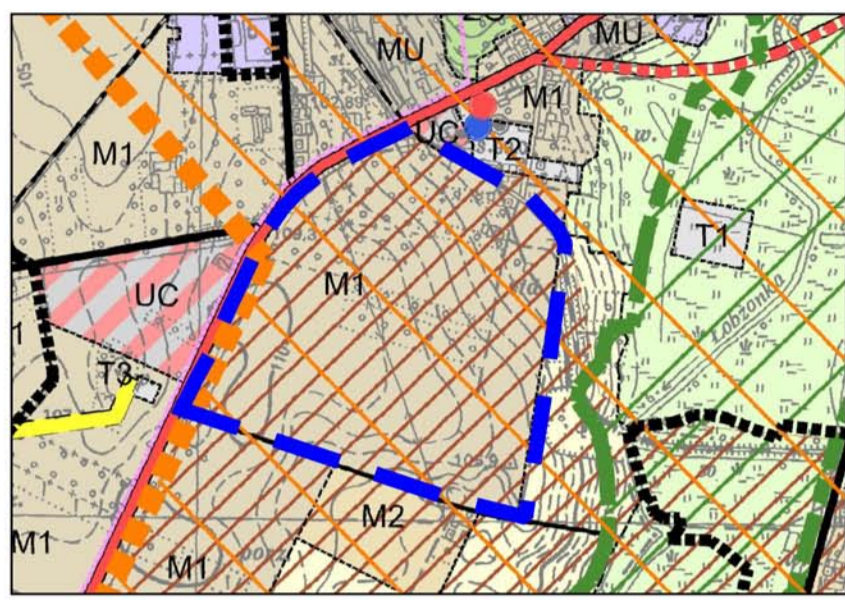
SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m

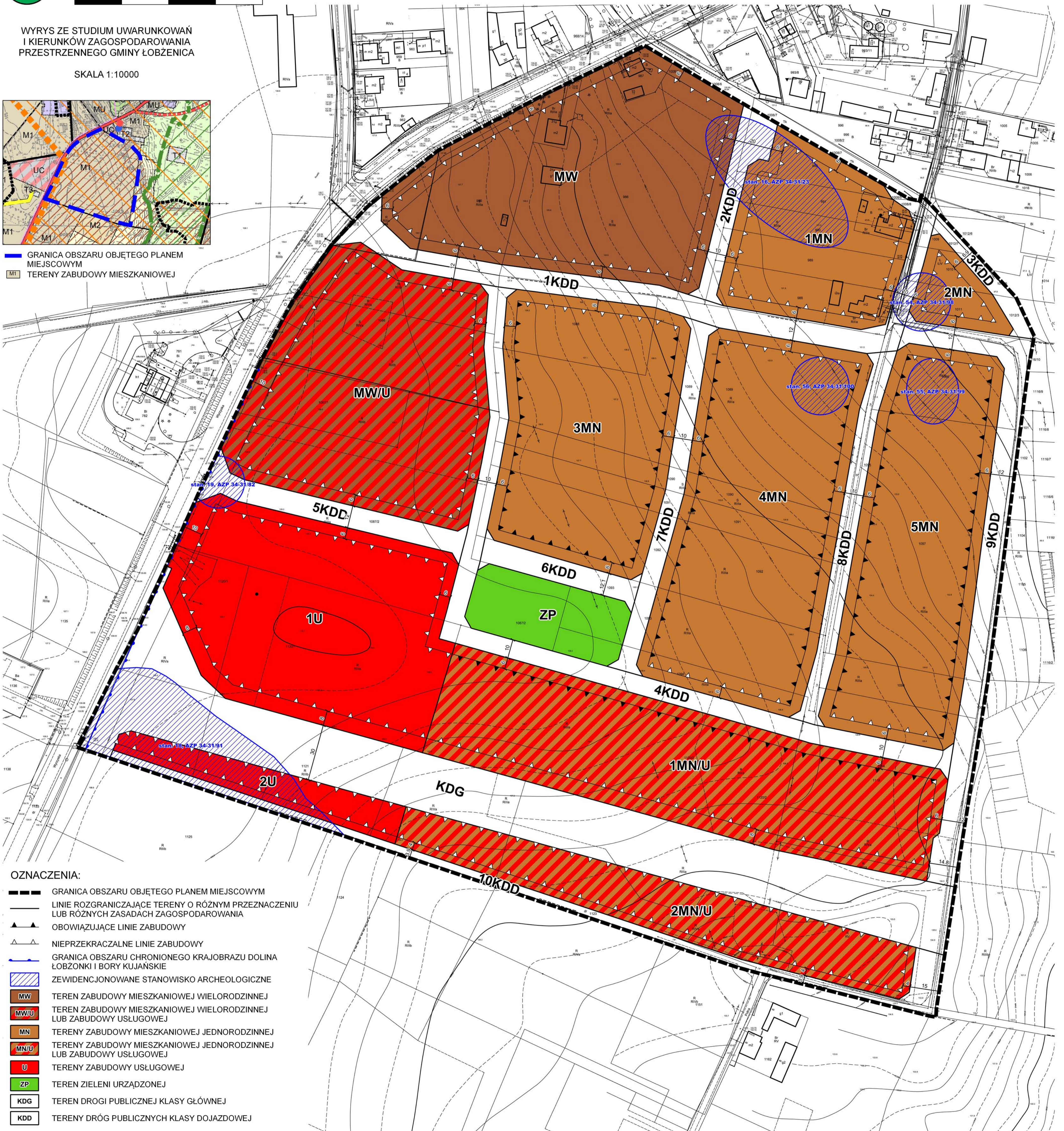
Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XXII/290/21
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 czerwca 2021 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBŻENICA

SKALA 1:10000



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM
M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA ŁOBŻONKI I BORY KUJAŃSKIE
- ▨ ZEWIDENCJONOWANE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/290/21

Rady Miejskiej w Łobżenicy

z dnia 29 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Wyrzyskiej”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Łobżenicy rozstrzyga, co następuje:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy załącznik do uchwały Nr XXXI/290/21 z dnia 29 czerwca 2021 r.		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
1.	02-06-2021	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o: 1. Wpisanie w treść uchwały punktu stwierdzającego, że do zadań własnych gminy będzie należało wydzielenie działek oznaczonych w projekcie planu jako KDD i sklasyfikowania ich zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1085 o drogach publicznych jak dróg gminnych. Prośba motywowana jest zapisem zawartym w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń ww. planu (dalej POŚ), gdzie stwierdzono: <i>"układ komunikacyjny w planie oraz przeznaczenia terenów ukształtowane są w sposób nieadekwatny do podziałów własnościowych. Sytuacja ta powoduje, że od czasu obowiązywania obecnego planu miejscowego (17 lat) nie rozwinęła się tam żadna nowa zabudowa, która wypełniałaby założenia planu"</i> . Zdaniem składającego uwagę brak jednoznacznego uregulowania kwestii	Obszar planu	Tereny dróg publicznych.		X		X	Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.): „w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”. Określenie przeznaczenia terenów jest jednym z podstawowych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Przeznaczenie terenu pod drogi publiczne jest jednoznaczne i nie wymaga potwierdzenia w postaci dodatkowych ustaleń. Procedurę wydzielenia oraz przechodzenia z mocy prawa na własność odpowiedniego zarządcy drogi gruntów uprzednio wydzielonych na wniosek właściciela a przeznaczonych w planie miejscowym pod drogi publiczne – określa art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

			własności terenów przeznaczonych pod drogi dojazdowe podtrzyma obecny stan i w dalszym ciągu nie pozwoli na aktywizację części terenów objętych planem, ponieważ wyznaczone pod zabudowę działki nie otrzymają statusu działek budowlanych ze względu na brak dostępu do drogi publicznej.							
			2. Sklasyfikowanie terenów obecnie oznaczonych jako MW/U jako terenów MW. Obecna klasyfikacja dopuszcza realizację na danym terenie zarówno 3-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych jak i budynków usługowych z dopuszczalną powierzchnią handlu nie większą niż 1000 m ² . Taki zapis pozwala nie tylko na lokalizację na tych terenach jak wskazano w POŚ, stacji kontroli pojazdów rolniczych oraz handel częściami zamiennymi do maszyn rolniczych, dopuszcza również budowę tzw. Sklepów dyskontowych lub marketów budowlanych. Zgoda na realizację takiej zabudowy na tak dużym terenie będącym w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, będzie miała negatywny wpływ na komfort zamieszkania na tych terenach jak i na ich wartość sprzedażową. Pozostawienie możliwości wydzielenia powierzchni sprzedaży w budynkach wielorodzinnych o powierzchni nie większej niż 400 m ² oraz wielkość terenów 1U oraz 2U w zupełności pozwoli na zapewnienie wszystkich usług towarzyszących mieszkalnictwu. W SUiKZP miasta i gminy Łobzenica tereny objęte zmianą planu oznaczono jako: „M1 - – tereny zabudowy mieszkaniowej. Na tym terenie ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę	Dz. ewid. nr 1087/1 oraz części dz. ewid. nr 1085, 1087/2	Teren zabudowy mieszkaniowej j wielorodzinnej j lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem MW/U		X		X	Decyzja projektowa o przeznaczeniu terenów działek nr 1087/1 oraz części dz. ewid. nr 1085, 1087/2, wynika z przyjęcia zarówno wniosków do projektu niniejszego planu przez Burmistrza Łobzenicy, jak i z późniejszych zamiarów inwestycyjnych właścicieli tych terenów. Z ustaleń §5 ust. 2 projektu uchwały wynika, że zakazuje się lokalizacji 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; 2) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; 3) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; 4) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw; 5) usług z zakresu wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa; 6) stacji napraw i obsługi pojazdów poza terenami U i MN/U; 7) usług demontażu pojazdów i maszyn; 8) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu; 9) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami; 10) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe; 11) działalności wydobywczej; 12) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do wymaganej uchwałą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zapisy prognozy oddziaływania na środowisko, na które powołuje się osoba składająca uwagę, zawierały błędne odniesienie i zostały

			<p>zabudowę. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji - zabudowy usługowej, zieleni, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym powinny być to usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, oświaty, handlu, sakralne, biura. Dopuszcza się wyznaczenie w miejscowym planie terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Tereny usług, w tym usług sportu mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny." Przyjęcie obecnie przygotowanej zmiany daje możliwość praktycznie 50% udziału usług w przekształconym obszarze.</p>					<p>skorygowane adekwatnie do ustaleń uchwały. Zgodnie z wyżej przytoczonymi zapisami uchwały, nie ma możliwości realizacji na terenie MW/U stacji kontroli pojazdów.</p> <p>W przypadku omawianego planu, należy mieć na uwadze fakt realizacji planowanej obwodnicy Łobzenicy w ciągu drogi wojewódzkiej, co przekłada się na określenie takiego przeznaczenia terenów przylegających do tej drogi, które umożliwi lokalizację funkcji niewymagających zapewnienia komfortu akustycznego wymaganego przepisami odrębnymi.</p> <p>Ponadto, planowane przeznaczenie nawet w wariantcie wyłącznie usługowym na terenach U, MN/U i MW/U stanowi 33% ogólnej powierzchni planu, natomiast tereny MW i MN stanowią 40% ogólnej powierzchni planu. Rodzaje usług zostały określone w planie zgodnie z wytycznymi Studium.</p>	
		3. Wprowadzenie zapisu do uchwały terenów oznaczonych jako 1U i 2U o konieczności zastosowania 5-6 m szerokości pasa zieleni wysokiej na granicach bezpośrednio przylegających do terenów przeznaczonych dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz graniczących z nimi pośrednio przez drogi dojazdowe.	Części dz. ewid. nr 1120/1, 1087/2, 1121.	Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U i 2U		X		X	<p>Odległość pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy na terenach 3MN i 1U wynosi minimum 24 m. Teren 2U jest położony w znacznej odległości od terenów MN. Proponowane pasy zieleni wysokiej o szerokości 5-6 m wzdłuż linii rozgraniczających mogą zostać zrealizowane. Ich realizacja jest możliwa w ramach powierzchni biologicznie czynnej. W celu uzupełnienia obszaru planu zielenią, zdecydowano się na wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP), który w założeniu ma stanowić funkcje niewielkiego parku osiedlowego.</p>
		4. Wprowadzenie powyższego zapisu również w przypadku realizowania wyłącznie zabudowy usługowej na terenach oznaczonych jako MW/U. (dotyczy zieleni wysokiej)	Dz. ewid. nr 1087/1 oraz części dz. ewid. nr 1085, 1087/2	Teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem MW/U		X		X	<p>Odległość pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy na terenie 3MN i MW/U wynosi 22 m, co jest wartością minimalną. Proponowane pasy zieleni wysokiej o szerokości 5-6 m wzdłuż linii rozgraniczających mogą zostać zrealizowane. Ich realizacja jest możliwa w ramach powierzchni biologicznie czynnej. W celu uzupełnienia obszaru planu zielenią, zdecydowano się na wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP), który w założeniu ma stanowić funkcje niewielkiego parku osiedlowego.</p>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/290/21

Rady Miejskiej w Łobżenicy

z dnia 29 czerwca 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Łobżenicy

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Łobżenicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy.

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/290/21
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 czerwca 2021 r.
Zalacznik4.xml

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

**Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXI/290/21
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 czerwca 2021 r.**

Uchwałą nr XLVIII/401/18 z dnia 24 września 2018 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Wyrzyskiej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 17 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łobżenica (uchwała nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje w całości teren oznaczony symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej. Na tym terenie ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji - zabudowy usługowej, zieleni, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym powinny być to usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, oświaty, handlu, sakralne, biura. Dopuszcza się wyznaczenie w miejscowym planie terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Tereny usług, w tym usług sportu mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.

Na całości przedmiotowego obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica” - uchwała nr XXXVIII/350/2002 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 8 października 2002 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 133 z dnia 31 października 2002 r.). Plan ten określa przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze. Układ komunikacyjny planowany w tym dokumencie uniemożliwia racjonalny podział terenu przy uwzględnieniu istniejących podziałów własnościowych. Z tej przyczyny musiał on ulec przeprojektowaniu, w związku z potrzebą rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru miejskiego Łobżenicy. Obowiązujący plan nie uwzględnia również planowanej obwodnicy miasta, która stanowić ma nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 242 Więcbork-Łobżenica-Falmierowo-Wyrzysk (obecnie: ul. Wyrzyska).

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1U** i **2U**;
- 6) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku symbolem **KDG**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** i **10KDD**.

Plan miejscowy obejmuje tereny w większości dotąd niezabudowane. Celem sporządzenia planu miejscowego jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa) w zgodzie z ustaleniami studium i z uwzględnieniem przebudowy drogi wojewódzkiej nr 242 w zakresie budowy obwodnicy miasta.

W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów zabudowy. Zapisy planu pozwalają na zachowanie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Nacisk położono na zaprojektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, regularne ukształtowanie układu komunikacyjnego i linii zabudowy. Zaprojektowano również lokalizację placu z możliwością lokalizacji zieleni urządzonej (skwer parkowy). Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga wojewódzka nr 242 – obecny i planowany przebieg). Ustalenia planu będą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na inwestycje mieszkaniowe i usługowe. Wybór lokalizacji przedsięwzięcia podyktowany był stanem własności terenu, a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi – istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb powiązania osiedla z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Istnieje natomiast potrzeba realizacji nowych połączeń komunikacyjnych związanych z funkcjonowaniem planowanej zabudowy wewnątrz osiedla.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej oraz realizacja dróg publicznych. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne nr 16, 18, 19, 54, 55, 56, obszar AZP 34-31/23, 91, 82, 98, 99, 100, dla których wyznaczono strefę w ramach której dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zapewniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji Burmistrz Łobzenicy zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Złożone uwagi zostały rozpatrzone.

Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr V/38/15 Rady Miejskiej W Łobzenicy z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie stwierdzono częściową aktualność planów miejscowych. Do zmiany planu obowiązującego przystąpiono zgodnie ze złożonymi wnioskami o opracowanie planu w związku z zakładanymi przez właścicieli inwestycjami. Inwestycje te nie mogą być w pełni zrealizowane na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od

czynności cywilno-prawnych. Przewiduje się również wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy w postaci budowy dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.