

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ferdynandowo dla działki nr 162/24

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Łobżenicy uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ferdynandowo dla działki nr 162/24”, 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. Załączniki do planu stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle sportowe i rekreacyjne, związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w której można lokalizować budynki, wiaty, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat rowerowych i budynków infrastruktury technicznej;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 5) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, miejsca do grillowania i organizacji ognisk, itp.;
- 6) **wysokości budowli sportowo-rekreacyjnych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie budowli, urządzenia lub wiaty do wierzchołka tej budowli, urządzenia lub wiaty.

§3. Na obszarze planu ustala się przeznaczenie terenu - teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **US**.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku o nie więcej niż 1,5 m oraz przez pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
 - 2) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) dowolną powierzchnię i dowolną geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0 m.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;
 - 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanym terenie US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym małej retencji zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w sąsiedztwie których lokalizacja obiektów budowlanych możliwa jest po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§9.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem odprowadzenia ich do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę, 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, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
 - 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.

§10. 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) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 5 stanowisk dla samochodów osobowych - w tym zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) 20 stanowisk dla rowerów.

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

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

§13.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) inwestycji publicznych związanych z krzewieniem kultury fizycznej, a w szczególności:
 - a) budynków:
 - związanych ze sportem i rekreacją – w tym mieszczących szatnie, toalety, zaplecze sportowe i magazyny na sprzęt sportowy;
 - świetlicy wiejskiej,

- b) budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 2) garaży;
 - 3) wiat, w tym wiat dla rowerów i wiat śmietnikowych;
 - 4) stanowisk postojowych naziemnych.
2. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US**:
- 1) wysokość:
 - a) budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m;
 - b) budowli sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
 - d) wiat – nie większą niż 6,0 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,6;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy – dowolne;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu za pośrednictwem drogi gminnej przylegającej do granic planu.

§14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

Uzasadnienie do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łobżeniczy
z dniaroku

Uchwałą nr XXXIII/306/21 z dnia 28 września 2021 r. Rada Miejska w Łobżeniczy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ferdynandowo dla działki nr 162/24.

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. 0,15 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łobżenica (uchwała nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 22 czerwca 2018 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje:

- teren oznaczony symbolem US – tereny sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw, w tym obiekty kubaturowe, na których ustala się realizację usług sportu i rekreacji, placów gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji - zabudowy usługowej związanej z obsługą obiektów sportu i rekreacji, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.
- teren oznaczony symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej, na których 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.

Przedmiotowy obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała nr XXVII/263/01 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 27.04.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 z dnia 7 czerwca 2001 r.). W obowiązującym planie miejscowym, działka nr 162/24 przeznaczona została na tereny ogrodów przydomowych w budownictwie wielorodzinnym (symbol Ro).

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku symbolem US.

Plan miejscowy obejmuje tereny dotąd niezabudowane, obecnie znajduje się tam boisko trawiaste do piłki nożnej. Celem planu jest m.in. umożliwienie lokalizacji inwestycji publicznych związanych z krzewieniem kultury fizycznej, w tym zabudowy wnioskowanej przez sołectwo w Ferdynandowie związanej ze sportem i rekreacją, obiektów sportowych i towarzyszących tej funkcji (szatnie, toalety itp.), a także miejsc organizacji ognisk oraz świetlicy wiejskiej. Zabudowa i zagospodarowanie terenu ma służyć mieszkańcom.

W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów. Zapisy planu pozwalają na zachowanie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga gminna i droga powiatowa nr 1205P). Ustalenia planu mogą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na możliwe inwestycje rekreacyjne i ich wykorzystanie. Wybór lokalizacji przedsięwzięcia podyktowany był stanem własności terenu, a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi – istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem planowanego zagospodarowania.

Na obszarze planu przewidziana jest możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej na potrzeby planowanych inwestycji sportowo-rekreacyjnych w oparciu o możliwości wynikające z zagospodarowania terenów sąsiednich (przylegające drogi publiczne). 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 doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń w tym zakresie.

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

Z uwagi na granice obszaru opracowania, które obejmują jedną nieruchomości, stanowiącą jedną, niepodzielną działkę gruntu – odstąpiono w uchwale od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie zostanie opublikowane 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 zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

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 złożonym wnioskiem Sołectwa Ferdynandowo o opracowanie planu w związku z planowanymi inwestycjami z zakresu sportu i rekreacji. 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 podatku od czynności cywilno prawnych. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.