

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia ... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
w rejonie ul. Targowej i Spokojnej w mieście Łobżenica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/354/22 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.), Rada Miejska w Łobżenicy uchwała co następuje:

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica” zwany dalej planem.
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 projektu planu – 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 lokal mieszkalny;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą o kącie nachylenia połąci dachowych 25°-45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy rozumiana jest jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach oraz wiacie lub wiatkach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki i wiaty;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez:
 - a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz
 - b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub ścian na powierzchnię terenu;

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2,0 m.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku symbolami **MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami **KDD**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami **ZP**.

§4.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) możliwość lokalizacji budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach;
- 5) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych;
- 6) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.

2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy w istniejącym obrysie;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,

- c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczanej na tę funkcję.
3. Dopuszcza się:
- 1) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek;
 - 3) lokalizację dojazdów i dojazdów.
4. Zakazuje się:
- 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0 m oraz niezbędnych przy budowie obiektów budowlanych, wznoszonych na czas budowy oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami planu;
 - 2) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
 - 2) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
 - 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;
 - 4) stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia;
 - 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację.
3. Zakazuje się:
- 1) lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem,
 - b) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - d) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m.

- §6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§8. 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 nie podejmuje się ustaleń.

§9.

1. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami MNW, MNW-U, MW, powierzchnia działki zgodna z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obszaru objętego planem na terenie objętym koncesją nr 4/2019/Ł z dnia 14.05.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Złotów – Zabartowo”, ważną do 14.05.2029 r.;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”.

§11.

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 lub przemysłowych 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.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację oraz roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach MNW, MNW-U, MW wyłącznie jako urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) skablowanie linii elektroenergetycznych;
 - 4) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych.

§12.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu;

- 2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu.
2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

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

§14. 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, w wysokości 30 %.

Rozdział II

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu lub wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 8,0 m – dla budynków – z dachem płaskim,
 - b) 9,5 m – dla budynków z dachem stromym;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 9) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **1MNW-U**, **2MNW-U** **3MNW-U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego lub jednego budynku usługowego w zabudowie wolnostojącej;
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu lub wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 8,0 m – dla budynków z dachem płaskim,

- b) 9,5 m – dla budynków z dachem stromym;
- 3) wysokość budynków usługowych wolnostojących, gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 450 m²;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków usługowych, gospodarczych, garaży i wiat;
- 9) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) garaży lub wiat,
 - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m;
- 3) wysokość garaży i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 9) dachy strome lub dachy płaskie;
- 10) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni wysokiej rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§20.Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobzenicy.

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

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXIX/354/22 z dnia 29 marca 2022 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica.

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 ww. ustawy;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 5,3 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium dla obszaru objętego projektem planu miejscowego wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej (M1).

Obszar opracowania planu miejscowego jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLI/341/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1381), zgodnie z którym przedmiotowe tereny stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej, usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz terenami zieleni wraz z obsługującym te tereny układem komunikacyjnym.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym w zakresie uporządkowania obszaru już zurbanizowanego i przewidzianego do urbanizacji w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar opracowania położony jest w mieście Łobżenica, przy ul. Targowej i ul. Spokojnej. Jest to obecnie obszar częściowo wykorzystywany rolniczo, w części zabudowany zabudową usługową oraz mieszkaniową. Przedmiotowy teren sąsiaduje od strony południowej z pozostałościami Wyrzyskiej Kolei Powiatowej (działki 176, 772/1, 854/1, 854/2 obręb Łobżenica), w stosunku do śladu której Konserwator Zabytków rozpoczął procedurę wpisu z urzędu do rejestru zabytków. Przedmiotowy obszar Wyrzyskiej Kolei Powiatowej znajduje się poza granicami planu. WKP zlikwidowana została 01.01.1994 r. Zatem z tym dniem zaprzestano na tej linii świadczenia przez transport kolejowy usług o charakterze powszechnym. Linia zlikwidowana w rozumieniu art. 38b ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984) nie ma zarządcy, który zgodnie z art. 4 pkt. 7 ww. ustawy odpowiada za zarządzanie infrastrukturą kolejową, jej eksploatację, utrzymanie, odnowienie lub udział w rozwoju tej infrastruktury, a w przypadku budowy nowej infrastruktury, podmiot, który przystąpił do jej budowy w charakterze inwestora. Brak zarządcy wskazuje, że nie jest to linia czynna i funkcjonująca. Zatem na linii zlikwidowanej nie świadczy się przez transport kolejowy żadnych usług o charakterze powszechnym. Nie można utożsamiać własności terenu z zarządcą linii kolejowej. Inaczej mówiąc teren ww. działek ewidencyjnych, przez które przebiegała przed likwidacją Wyrzyska Kolej Powiatowa posiada właściciela. Niemniej jednak, w związku z likwidacją linii i zaprzestaniem świadczenia przez transport kolejowy usług o charakterze powszechnym, ten właściciel nie jest już zarządcą linii kolejowej. Na przedmiotowych działkach znajdują się pozostałości infrastruktury kolejowej. Obszar kolejowy, zgodnie z art. 4 pkt 8 ww. ustawy to powierzchnia określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Skoro zatem zaprzestano świadczenia przez transport kolejowy usług o charakterze publicznym (zlikwidowano linię kolejową) to pozostałości infrastruktury kolejowej już nie służą do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Zgodnie z art. 57 ww. ustawy, zgody na odstępstwo od odległości i warunków sytuowania budynków względem granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru udziela właściwy starosta, w drodze postanowienia, po uzgodnieniu właściwego zarządcy infrastruktury. Zlikwidowanie linii kolejowej i brak zarządcy infrastruktury kolejowej powoduje brak podmiotu do którego należałoby

wystąpić o taką zgodę. Zatem w sytuacji, w której linia kolejowa najpierw stała się nieczynna tj. zaprzestano na niej ruchu kolejowego, a następnie zlikwidowana (zaprzestano na niej świadczenia przez transport kolejowy, usług o charakterze powszechnym), obszar po takiej dawnej, ale zlikwidowanej linii kolejowej, traktuje się jak każdą sąsiednią nieruchomość. Stąd też w przypadku zachowania odległości budynków i budowli od granic działki zastosowanie mają właściwe przepisy prawa budowlanego.

Obszar opracowania sąsiaduje z terenami zainwestowanymi. Celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja układu komunikacyjnego oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb dotyczących optymalnego zagospodarowania tego terenu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów.

W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych ustala się odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nawiązuje do istniejącego zagospodarowania terenu.

Na przedmiotowym obszarze nie występują objęte ochroną zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków. W związku z tym w planie wskazano sposoby postępowania na pozostałych terenach, w przypadku natrafienia na obiekt noszący znamiona zabytku. W toku procedury uzgadniania projektu planu miejscowego, Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu – delegatura w Pile uzgodnił projekt planu miejscowego pozytywnie z warunkiem wprowadzenia do planu:

- 1) nakazu zachowania szlaku kolejowego wchodzącego w skład Wyrzyskiej Kolei Powiatowej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych procedurą planistyczną;
- 2) nakazu wprowadzenia na załączniku graficznym do projektu planu oznaczenia wskazującego przebieg Wyrzyskiej Kolei Powiatowej.

Jak zostało to już wskazane obszar opracowania planu miejscowego sąsiaduje od strony południowej z pozostałościami Wyrzyskiej Kolei Powiatowej (działki 176, 772/1, 854/1, 854/2 obręb Łobżenica). Przedmiotowe działki, na której zlokalizowane są pozostałości Wyrzyskiej Kolei Powiatowej, znajdują się poza granicami opracowania planu miejscowego. Jak wynika z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na załączniku graficznym określa się zasięg przestrzenny obszaru opracowania planu miejscowego. Innymi słowy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego poprzez graficzne określenie granic opracowania wskazuje się obszar opracowania planu miejscowego. Z art. 15 ww. ustawy wynika, że w tym przypadku Burmistrz Łobżenicy sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Dodatkowo obowiązkowym załącznikiem planu miejscowego prócz tekstu tj. uchwały jest załącznik graficzny (rysunek planu) przedstawiający nakazy, zakazy, ustalenia i dopuszczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego oraz załącznik elektroniczny przedstawiający dane przestrzenne dotyczące planu tj. między innymi lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych. Z powyższego wynika, że Burmistrz Łobżenicy jest związany granicami opracowania planu miejscowego. Wskazania Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jak sam zauważa, dotyczą natomiast wprowadzenia zarówno ustaleń tekstowych jak i graficznych dotyczących obszaru położonego poza granicami opracowania planu miejscowego. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących obszaru położonego poza jego granicami mogłoby skutkować nieważnością planu miejscowego w tej części, w związku z art. 28 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W planie ustalono parametry dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, jednakże przedmiotowa procedura może zostać przeprowadzona fakultatywnie.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji. Sporządzony projekt poddany został następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Łobzenicy zapewnił 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 opracowania nowego planu miejscowego przystąpiono zgodnie z wnioskiem złożonym przez właścicieli tego terenu. Inwestycja ta nie może być w pełni zrealizowana na podstawie obowiązującego planu miejscowego

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych (budynków mieszkalnych, usługowych, garaży). Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.