

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki
nr 334/6 w obrębie Luchowo**

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, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/392/22 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/6 w obrębie Luchowo, 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 dla działki nr 334/6 w obrębie Luchowo” zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:500, 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°-45°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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 budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki i wiaty od strony dróg;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez:
 - a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian zewnętrznych każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej oraz
 - b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§3. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku symbolem **1MNW**.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem;
 - 2) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 3) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na terenie;
 - 4) ściany budynków o odcieniach szarości, bieli, kolorów pastelowych oraz kolorów naturalnych;
 - 5) dachy strome w odcieniach czerwieni, szarości i brązu.
2. 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.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych z 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 przeszł 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) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenie 1MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wykazywanej jako minimalna powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Luchowo, stan. 8, obszar AZP 34-30/31, obejmującą cały obszar objęty planem miejscowym, do której w zakresie zagospodarowania 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) powierzchnia działki zgodna z ustaleniami dla terenu;
 - 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 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) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło, przy zastosowaniu rozwiązań niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci lub 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) parametry obiektów, sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 3) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacji;
- 4) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych.

§12. 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.

§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 o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 3) wysokość budynku gospodarczego, garażu i wiaty nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m²;
- 8) 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 zaopatrzonych 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 drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu, za pomocą nowego, indywidualnego zjazdu.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobzenicy.

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

Uzasadnienie

Uchwałą nr XLIII/392/22 z dnia 27 czerwca 2022 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/6 w obrębie Luchowo.

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. 0,1 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 XXVI/263/01 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27 kwietnia 2001 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 64, poz. 1197 z dnia 7 czerwca 2001 r.), zmienionym uchwałą nr XXVIII/267/21 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3388 z dnia 26 kwietnia 2021 r.), zgodnie z którym przedmiotowy teren stanowi teren mieszkaniowy (M).

Obszar opracowania położony jest w centralnej części gminy Łobżenica, w centralnej części miejscowości Luchowo. Przedmiotowy obszar przewidziany jest do urbanizacji w obowiązujących dokumentach planistycznych. Celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie lokalizacji indywidualnego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 242 do działki objętej projektem planu.

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 planem miejscowym w zakresie wyznaczenia funkcji oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

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 zagospodarowanie, w tym odprowadzenia, wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych 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 występuje objęte ochroną zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, ale nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków. W związku z tym w planie zawarto zapisy dotyczące ochrony stanowiska archeologicznego.

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, albo może nie zaistnieć w ogóle biorąc pod uwagę wielkość działki objętej planem.

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 uzgodnienia 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 wnioskami złożonymi 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 na terenie budynków mieszkalnych. 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.