

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
położonych w południowej części obrębu Dźwierszno Małe w rejonie Jeziora Stryjewe**

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 z późn.zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 z późn.zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/357/22 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części obszaru Dźwierszno Małe w rejonie Jeziora Stryjewe, zmienionej uchwałą nr LVIII/483/23 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części obrębu Dźwierszno Małe w rejonie jeziora Stryjewe, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała nr LVIII/489/23 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 31 maja 2023 r.,) Rada Miejska w Łobżenicy uchwała co następuje:

**§1.**

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części obrębu Dźwierszno Małe w rejonie Jeziora Stryjewe” zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami 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) **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 połaci dachowych od 25° do 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od dróg, w której można lokalizować budynki lub wiaty;
- 5) **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;

- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 7) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 8) **wysokości wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie wiaty do najwyższej położonego wierzchołka lub krawędzi tej wiaty
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste, złożone z gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków siedliskowych 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 lub usług turystyki, oznaczony na rysunku symbolem **1MNW-UT**;
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku symbolem **1ML**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KDD**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami **1KR, 2KR**;
- 5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku symbolem **1RN**;
- 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku symbolem **1ZN**.

**§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 lit. 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 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) zewnętrzne ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli lub kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych;
- 6) dachy strome w odcieniach czerwieni lub 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 pkt 4
- 2) 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 lokalizacji:
    - 1) 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 przeseł 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) zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
    - a) MNW-UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) ML, ZN – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 6) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych;
  - 7) zapewnienia dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń 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) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej.

## **§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w przypadku odkrycia podczas robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego zachodzi przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP AZP 33-32/10, do której w zakresie zagospodarowania i zabudowy 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-UT, ML 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 od 70° do 110°.
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazd 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, w tym techniczno – budowlanymi;
  - 2) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym techniczno – budowlanymi;
  - 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z tym techniczno – budowlanymi;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło, przy zastosowaniu rozwiązań niskoemisyjnych;
  - 5) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych.
2. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację oraz roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
  - 2) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
  - 3) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jako mikroinstalacji wyłącznie na terenach MNW-UT i ML

- 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, w tym 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 lub usług turystyki **1MNW-UT** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usług turystyki, albo jednego budynku rekreacji indywidualnej - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) pól biwakowych, namiotowych, kempingowych wraz z budynkami mieszczącymi funkcje higieniczno-sanitarne w zabudowie wolnostojącej,
  - c) jednego budynku gospodarczego lub garażu lub wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystyki, rekreacji indywidualnej nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, budynków mieszczących funkcje higieniczno-sanitarne, garaży nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) wysokość wiat nie większą niż 5,0 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 10) dachy strome przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, budynków mieszczących funkcje higieniczno-sanitarne, garaży i wiat, których wysokość nie jest większa niż 4,0 m
- 11) 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:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usług turystyki lub 1 stanowisko na lokal mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej,
  - c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni pola namiotowego, biwakowego lub kempingowego;

- 12) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** oraz z przyległej drogi publicznej **1KDD**.

**§16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej **1ML** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej:
  - a) jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej,
  - b) jednego budynku gospodarczego, garażu lub wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) wysokość budynków rekreacji indywidualnej nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych, garaży nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 5) wysokość wiat nie większą niż 5,0 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup>;
- 10) dachy strome, przy czym z dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, których wysokość nie jest większa niż 4,0 m
- 11) 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 budynek rekreacji indywidualnej;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**, **2KR** oraz z przyległej drogi publicznej **1KDD**.

**§17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi dojazdowej **1KDD** ustala się:

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

**§18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**, **2KR**, ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg dla rowerów,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich,
  - f) zieleni urządzonej w pasie drogowym.

**§19.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 4) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **1KDD**.

**§20.**W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej **1ZN** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni, w tym zieleni wysokiej,;
- 2) możliwość lokalizacji dróg dla pieszych lub dróg dla rowerów o nawierzchni naturalnej;
- 3) zapewnienie dostępu do Jeziora Stryjowo;
- 4) zachowanie i ochronę roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 5) zachowanie istniejących plaż;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 7) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** i **2KR**

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

**§21.**Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

## Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXIX/357/22 z dnia 29 marca 2022 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części obrębu Dźwierszno Małe w rejonie Jeziora Stryjowo.

Na podstawie przedmiotowej uchwały została wszczęta procedura sporządzania projektu planu miejscowego, o której mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego został przedłożony do opiniowania i uzgadniania organom i instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

W toku opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego Rada Miejska w Łobżenicy, mając na uwadze złożone wnioski dotyczące opracowania planu oraz potrzeby właścicieli nieruchomości objętych planem, stwierdziła, iż zasadnym jest zawężenie obszaru opracowania planu miejscowego tylko i wyłącznie do jego południowej części. Jest to obszar, którego właściciele wystąpili o opracowanie planu miejscowego i zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu. W związku z powyższym Rada Miejska w Łobżenicy podjęła uchwałę nr LVIII/483/23 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części obrębu Dźwierszno Małe w rejonie Jeziora Stryjowo.

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. 10,6 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium dla obszaru objętego projektem planu miejscowego wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, w tym zagrodowej (M2);
- 2) tereny turystyki i wypoczynki – zabudowy letniskowej i rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UT2);
- 3) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R).

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), 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), zgodnie z którym przedmiotowe tereny stanowią tereny wyłączone spod zabudowy oraz zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, w tym zagrodowej.

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.

Obszar opracowania położony jest południowej części obrębu Dźwierszno Małe w rejonie jeziora Stryjowo. Jest to obszar w przeważającej części wykorzystywany rolniczo. Jedynie w południowo-wschodniej części opracowania jest zlokalizowana pojedyncza zabudowa mieszkalna. Celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie terenów turystyki i wypoczynku – zabudowy letniskowej i rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



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 zagospodarowania, w tym odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym techniczno - budowlanymi. W odniesieniu do ścieków bytowych ustala się odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym również zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi

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 występują objęte ochroną zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ale nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków. W związku z tym w planie zawarto zapisy dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych oraz wskazano sposoby postępowania na pozostałych terenach, w przypadku natrafienia na obiekt noszący znamiona zabytku.

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 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, a także związanych z zabudową rekreacyjną i turystyczną. 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.