

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych w północnej części wsi Liszkowo**

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 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/353/22 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części wsi Liszkowo, 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. zmieniona uchwałą nr LVIII/489/23 z dnia 31 maja 2023 r.), Rada Miejska w Łobżenicy uchwała co następuje:

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części wsi Liszkowo” 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) **Budowlach i urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, bieżnie, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, piłkochwyty, trybuny, bramki oraz inne budowle i urządzenia związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 lokalu mieszkalnego;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki i wiaty od strony dróg;
- 7) **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 powierzchni działki budowlanej oraz

- b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych na powierzchnię terenu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **wysokości wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie wiaty do najwyższej położonego wierzchołka lub krawędzi tej wiaty;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem **1MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **1MW**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **1US**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolem **1KDD, 2KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**;
- 7) teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KP**;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku symbolem **1RN**;
- 9) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku symbolami **1RNL, 2RNL, 3RNL**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami **1RZM**;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku symbolem **1WS**.

§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 urzędzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach;
- 5) ściany zewnętrzne 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) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 3) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku gdy:
 - a) przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - b) niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu;
 - 4) zachowanie istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji.
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;
 - 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,
 - d) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 6) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych;
 - 7) zapewnienie dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.
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 z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- b) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) usług w zakresie serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
 - d) 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;
 - 3) 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:
- 1) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 35-31/45, AZP35-31/85 i AZP 35-31/46, do której w zakresie zagospodarowania mają zastosowanie 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 od 70° do 110°.
 - 3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania 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 i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w techniczno-budowlanymi ;
 - 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym techniczno-budowlanymi ;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło, przy zastosowaniu rozwiązań niskoemisyjnych;
 - 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych.
2. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację oraz roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie wymagać zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacji, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych niebędących mikroinstalacjami, jedynie na dachach budynków lub wiat;
 - 4) skablowanie linii elektroenergetycznych;
 - 5) 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) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając stanowiska w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług agroturystyki,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług wymienionych w lit. b i lit. c, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) 5 stanowisk postojowych na terenie 1US,
 - f) 1 stanowisko postojowe dla samochodów ciężarowych lub maszyn rolniczych na terenach 1RZM i 2RZM,
 - g) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde 15 stanowisk postojowych; na terenach 1MW i 1US,
 - h) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych w przypadku obiektów łączących różne funkcje;
 - 3) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
 - b) jednego budynku gospodarczego, 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 9,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 4) wysokość wiat nie większą niż 5,0 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, których wysokość jest nie większa niż 4,0 m;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym znajdujących się poza granicą planu.

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

- 1) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego – w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej, w tym mieszczącego usługi:
 - stacji kontroli, napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowej,
 - serwisu pojazdów i maszyn, w tym rolniczych, wulkanizacji, blacharstwa i lakiernictwa;
 - handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - c) jednego budynku gospodarczego, 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 9,5 m;
- 3) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość wiat nie większą niż 6,0 m
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m²;
- 9) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych, gospodarczych, garaży i wiat, których wysokość jest nie większa niż 4,0 m;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej.

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

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;
- 4) wysokość wiat nie większą niż 4,0 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,2;
- 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 płaskie;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej oraz przez sąsiadujący teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdujący się poza granicą planu na dotychczasowych zasadach.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji **1US** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) budynków:
 - świetlicy wiejskiej,
 - mieszczących pomieszczenia higieniczno-sanitarne dla użytkowników, w tym pomieszczenia socjalne dla trenerów i zawodników oraz pomieszczenia gospodarcze o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - gospodarczych, garaży lub wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² każdy,
 - b) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wysokość budowli i urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – do 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu budowli lub urządzenia;
- 3) wysokość budynków nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość wiat nie większą niż 6,0;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,05;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) zagospodarowanie co najmniej 5%; powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej zielenią wysoką;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej – nie większą niż 9000 m²;
- 10) dachy dowolne;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym znajdujących się poza granicą planu.

§19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów drogi dojazdowej **1KDD, 2KDD** ustala się:

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

§20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** 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 urządzonej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich,
 - f) zieleni urządzonej w pasie drogowym.

§21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji pieszo-rowerowej **1KP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznych ciągów pieszych lub dróg rowerowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - b) elementów systemu informacji gminnej i zieleni urządzonej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich.

§22. 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 i ich konserwację;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów łąk i pastwisk **1RNL, 2RNL, 3RNL** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod łąki i pastwiska, 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 i ich konserwację;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej **1RZM, 2RZM** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków inwentarskich, magazynowych, produkcyjnych, budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym,
 - c) usług agroturystyki, w tym budynków i ich części mieszczących usługi agroturystyczne,
 - d) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w zabudowie zagrodowej i usług agroturystyki nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość budynków inwentarskich, magazynowych, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym nie większą niż 10,0 m;

- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 5) wysokość wiat nie większą niż 6,0 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków inwentarskich, magazynowych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży oraz budowli i wiat w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, których wysokość jest nie większa niż 4,0 m;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, znajdujących się poza granicą planu.

§25.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych **1WS** ustala się:
 - 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich przebudowę i rozbudowę;
 - 2) zachowanie zieleni naturalnej;
 - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
 - 4) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.
2. Zakazuje się:
 - 1) skanalizowania obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1;
 - 2) lokalizacji budynków.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§26.Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

Uzasadnienie do uchwały

Uchwałą nr XXXIX/353/22 z dnia 29 marca 2022 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych północnej części wsi Liszkowo.

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 mieszkaniowo – usługowej (MU);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej (M1);
- 3) tereny sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw w tym obiekty kubaturowe (US).

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, tereny mieszkaniowo – usługowe, tereny mieszkaniowo – rekreacyjne oraz tereny usługowe.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymagania 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 w południowo – wschodniej części gminy Łobżenica, w północnej części wsi Liszkowo. Jest to teren w części wykorzystywany rolniczo (uprawy), częściowo zajęty pod zabudowę zagrodową oraz fragmentarycznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. Celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, oraz mieszkaniowo-usługowej, jak również we fragmencie pod tereny sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw, w tym obiekty kubaturowe (istniejące boisko) jako terenów rozwojowych miejscowości.

Na terenie opracowania planu miejscowego występują grunty chronione klas I-III. Stąd też decyzją z dnia 22 września 2023 r. nr DNI.tr.602.200.2023 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIb o łączonej powierzchni 0,1193 ha w granicach wydziałów planistycznych 1US, 1MNW-U, 1KDD na cele nierolnicze, zgodnie z przedłożonym projektem planu miejscowego.

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 tym techniczno - budowlanymi. W odniesieniu do ścieków ustala się odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym techniczno - budowlanymi W przypadku zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych

mają zastosowanie zarówno przepisy dotyczące prawa wodnego jak przepisy techniczno – budowlane dotyczące projektowania oraz wykonania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 mieszkaniowo - usługową. 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.