

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
WSI WIKTORÓWKO**

GMINA ŁOBŻENICA

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA**

**UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
POZ. Z DNIA**

Integralną część planu stanowi:

- 1) uchwała Nr..... Rady Miejskiej w Łobżenicy, z dnia ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. z dnia.....;
- 2) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Projekt planu opracowały:

mgr inż. arch. Iwona Wojtecka
członek Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów Z – 300

tech. Danuta Nowakowska

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Wiktorówko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz.1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiana: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz.1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 768),

**Rada Miejska w Łobżenicy
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorówko, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linia rozgraniczająca drogę powiatową nr 1198P z Wiktorówka do Łobżenicy, tereny rolne od strony wschodniej oraz rów od strony południowo-zachodniej, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorówko nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorówko, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorówko, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów

zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Dla zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

§4.1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, należy rozumieć linie ograniczające sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

§5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – Pu;
- 2) teren infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczenie na rysunku – W;
- 3) teren wód powierzchniowych – rów, oznaczenie na rysunku – Ws;
- 4) teren poszerzenia publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z.

§6. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, dla których wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszanie ich do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie

z przepisami Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ład przestrzennego

§7. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (Pu) ustala się:

- 1) sytuowanie zabudowy o funkcji wyznaczonej w planie: produkcyjnej, składów i magazynów oraz usługowej z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku; zachowanie istniejącej zabudowy, dla budynków usytuowanych poza lub częściowo poza linią zabudowy zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 2) wysokość budynków – do 15,0 m nad poziom terenu (nie dotyczy urządzeń technicznych), ilość i wysokość kondygnacji wynikająca z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu; w przypadkach technologicznie uzasadnionych dopuszcza się lokalizowanie budowli związanych z wyznaczoną funkcją terenu nie wyższych niż 49,0 m nad poziom terenu;
- 3) dowolną geometrię dachów;
- 4) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje zapewnienie, na wyznaczonym terenie, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce postojowe na 200,0 m² powierzchni obiektów produkcyjnych lub usługowych;
- 8) obsługę komunikacyjną od strony publicznej drogi powiatowej (obszar poza planem).

§8. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów (W), ustala się:

- 1) realizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym prawa wodnego;
- 2) wysokość budynków do 6,0 m nad poziom terenu, budowli związanych z funkcją terenu do 15,0 m nad poziom terenu;
- 3) dowolną geometrię dachów;
- 4) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia

- zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na wyznaczonym terenie.

§9. Dla terenu wód powierzchniowych – rowu (Ws) ustala się zakaz zabudowy budynkami oraz obowiązek konserwacji dna i brzegów rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu swobodnego odpływu wód i lodu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§10. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) docelowe pełne techniczne uzbrojenie terenu, odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 3) gminny system odbioru odpadów z zastosowaniem przepisów o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia publiczna droga powiatowa nr 1198P (teren poza planem), w powiązaniu z istniejącym zewnętrznym układem dróg publicznych. Lokalizacja zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu poszerzenia publicznej (powiatowej) drogi zbiorczej (KD-Z), ustala się realizację drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi dla wyznaczonej klasy drogi.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wykonania zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren z wykorzystaniem infiltracji i retencji powierzchniowej, w obrębie działki inwestora, bez naruszania interesu osób trzecich; z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych możliwość zastosowania rozwiązań lokalnych spełniających wymagania przepisów odrębnych, w tym o środowisku;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – indywidualnie;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez istniejący, w miarę potrzeb rozbudowywany system łączności telefonicznej;
- 8) gromadzenie segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich dalsze zagospodarowanie i wywóz przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§13. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobzenicy.

§15. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorówko

Rada Miejska w Łobzenicy podjęła uchwałę Nr XXVI/176/13 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorówko. Na obszarze objętym ww. przystąpieniem do planu obowiązują ustalenia uchwały Nr XXVI/263/01 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 27.04.2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica. Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło na wniosek Burmistrza w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku inwestora.

Celem opracowanego planu jest rozszerzenie terenu istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko nie wpłynęły wnioski indywidualne.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. Dotyczyły ujednoczenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oraz projekcie planu.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.