


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBŻENICA
NA OBSZARZE WSI TRZEBOŃ**

Integralną część planu stanowią:

- uchwała Nr ~~XXXI/199/05~~ Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 24 października 2005 r.
ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
Nr 161 z dnia 23.11.2005 r.
- rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

Projekt planu opracowała;
mgr inż.arch. Tomira Łęska-Oleszak

TOMIRA ŁĘSKA-OLESZAK
ARCHITEKT
PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE I BUDOWLANE
64-920 PIŁA, ul. Mała Błonia 6
NIP - 764-020-46-72 ident. 570141880


arch. Tomira Łęska-Oleszak
PROJEKTANT PLANÓW MIEJSCOWYCH
członek Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów Z-112

**Uchwała Nr XXXI/199/05
Rady Miejskiej w Łobżeniczy
z dnia 24 października 2005r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Łobżenica na obszarze wsi Trzeboń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zmiana: Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568 z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.203), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717, zmiana Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087),

Rada Miejska w Łobżeniczy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica na obszarze wsi Trzeboń, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony drogą powiatową Nr 367, drogami gminnymi we wsi Trzeboń oraz linią brzegu Jeziora Trzebońskie Duże.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2.1. Ustalenia planu obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową i usługową związaną z obsługą rekreacji oraz obszar gminnych terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych nad Jeziorem Trzebońskie Duże, stanowiące obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w art.2 pkt6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze oraz zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające scalenia nieruchomości.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyłączeniem zasad odbioru ścieków bytowych.

§3. Kształtowanie ładu przestrzennego, na obszarze objętym niniejszą uchwałą obejmuje:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz ochrony krajobrazu, w tym istniejącej zieleni i form krajobrazu;
- 2) zachowanie terenów niezabudowanych wzdłuż linii brzegu jeziora.

§4. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) docelowe zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych, z całego obszaru objętego planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę;
- 3) zakaz stosowania urządzeń niespełniających wymogów ochrony środowiska;
- 4) zachowanie zieleni naturalnej, w tym istniejących terenów lasów.

§5.1. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zgłaszania prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia prac archeologicznych.

2. Zachowuje się teren nieczynnego cmentarza objętego ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń niniejszego planu.

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

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku - MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziane do zagospodarowania, oznaczenie na rysunku - MN1;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania, oznaczenie na rysunku - MN-U;
- 4) teren istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku - U-MN;

- 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej przewidzianej do zagospodarowania, oznaczenie na rysunku - U-MN1;
- 6) tereny sportu i rekreacji, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy, oznaczenie na rysunku - US, US1÷2;
- 7) tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy, oznaczenie na rysunku - R;
- 8) tereny zieleni, wyłączone z zabudowy, oznaczenie na rysunku - Z;
- 9) tereny lasów, wyłączone z zabudowy, oznaczenie na rysunku - ZL;
- 10) teren nieczynnego cmentarza, oznaczenie na rysunku - ZCz;
- 11) teren istniejącego pasa infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku - Ki;
- 12) teren parkingu ogólnodostępnego i usług, oznaczenie na rysunku - KP-U;
- 13) tereny istniejących gminnych dróg wewnętrznych, służących obsłudze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku - KDW;
- 14) teren drogi wewnętrznej, służącej obsłudze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku - KDW1;
- 15) pozostałe tereny, stanowiące poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr367.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 pkt 7÷11 i 13÷15, są wyłączone z zabudowy - budynkami.

§7. Na obszarze objętym planem obowiązują oznaczone graficznie na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obowiązujący kierunek przeważającej, w budynku - kalenicy;
- 6) obowiązujące sytuowanie szczytu budynku w osi działki;
- 7) zasada podziału na działki budowlane, odnosząca się do ustalonej ilości działek oraz sposobu usytuowania w stosunku do drogi wewnętrznej, zapewniającej dostęp do drogi publicznej.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów.

§8. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o której mowa w §6 pkt1, ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 2) obowiązującą formę dachów stromych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych;
- 3) zakaz podwyższania ścian w istniejących budynkach z dachem stromym.

§9.1 Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania (MN1), o której mowa w §6 pkt2, ustala się podział wyznaczonego terenu na cztery działki budowlane oraz następujące warunki zabudowy:

- 1) możliwość realizacji, na każdej działce, dwóch budynków, w tym jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) obowiązek, na trzech działkach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, sytuowania budynku mieszkalnego w osi działki;
- 3) obowiązująca wysokość wszystkich budynków - II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych $40^{\circ} \div 45^{\circ}$, sytuowanych kalenicą prostopadle do frontowej linii rozgraniczającej działkę ze zbliżoną wysokością kalenicy, nie wyższą lub niższą o 0,30m. od budynków sąsiednich,
- 4) zakaz sytuowania budynków na granicy działki;
- 5) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 60% terenu ograniczonego obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę);
- 6) zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Wyznaczona obowiązująca linia zabudowy dotyczy szczytów budynków, przed linią zabudowy mogą znajdować się okapy, ryzality, wykusze, balkony, schody itp. elementy.

§10.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania (MN-U), o której mowa w §6 pkt3, ustala się:

- 1) możliwość realizacji dwóch budynków, w tym budynku mieszkalnego i usługowego, z przeznaczeniem na cele obsługi rekreacji, z zastrzeżeniem §12 ust.2;
- 2) wysokość dla budynku mieszkalnego - II kondygnacje nadziemne z dachem stromym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° , w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynku usługowego - I kondygnacja nadziemna z dachem stromym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30° ;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego starodrzewu oraz formy ukształtowania terenu od strony jeziora. Przekształcenia formy terenu mogą dotyczyć tylko przestrzeni, na której zrealizowane zostaną budynki i dojazd do zabudowy.

2. Zabudowa, o której mowa w ust.1, może być realizowana w odległości nie mniejszej niż 85,0m od linii brzegu jeziora.

§11. Dla terenu istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem mieszkaniowej (U-MN), o której mowa w §6 pkt4, ustala się zachowanie istniejących funkcji na działkach zabudowanych, z możliwością rozbudowy istniejących budynków na cele zgodne z przeznaczeniem terenu - przy zachowaniu wysokości II kondygnacji nadziemnych i skośnej formy dachów, o nachyleniu jak w istniejącym budynku mieszkalnym.

§12.1. Dla terenu zabudowy usługowej, z dopuszczeniem mieszkaniowej, przewidzianej do zagospodarowania (U-MN1), o której mowa w §6 pkt5, ustala się podział na 1 ÷ 2 działek budowlanych oraz następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na działce graniczącej z terenem drogi wewnętrznej KDW1 - realizację jednego budynku mieszkalno-usługowego, z usługami związanymi z obsługą rekreacji, o wysokości nieprzekraczającej III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, nie mniejszym niż 35°;
- 2) na działce graniczącej z drogą wewnętrzną KDW - możliwość realizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalno-usługowego, z usługami związanymi z obsługą rekreacji, o wysokości nieprzekraczającej III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
 - b) budynków jednokondygnacyjnych z dachem stromym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i wysuniętych z lica budynku okapach, z przeznaczeniem budynku na cele rekreacji, w szczególności czasowego zakwaterowania.

2. Za usługi związane z rekreacją uznaje się funkcje krótkotrwałego zakwaterowania, gastronomii, handlu, sporu i rekreacji, kultury itp., z wyłączeniem usług naprawczych, obsługi pojazdów i sprzedaży paliw.

§13.1. Tereny sportu i rekreacji (US), o których mowa w §6 pkt6, obejmują:

- 1) teren plaży i urządzeń związanych z kąpieliskiem gminnym, oznaczenie na rysunku - US;
- 2) teren zieleni i urządzeń sportowych, oznaczenie na rysunku -US1;
- 3) teren usług związanych z obsługą kąpieliska, oznaczenie na rysunku - US2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dla terenu US - możliwość budowy:
 - a) w odległości nie bliższej niż 30,0m od linii brzegu jeziora - budynku o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym, związanego z funkcją kąpieliska: rozbieralnie, szalety itp.,
 - b) zabudowy linii brzegu jeziora: pomosty, molo itp., z wyłączeniem budynków;
- 2) dla terenu US1 - możliwość budowy urządzeń i budowli sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków;
- 3) dla terenu US2 - możliwość budowy:
 - a) w odległości nie bliższej niż 55,0m od linii brzegu jeziora - budynków o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym, związanych z obsługą kąpieliska, w szczególności sezonowych obiektów gastronomii, z dopuszczeniem czasowego zakwaterowania,
 - b) urządzeń i budowli sportu i rekreacji.

§14. Teren istniejącego pasa infrastruktury technicznej (Ki), o którym mowa w §6 pkt11, stanowi pas dostępu do istniejącego rurociągu tłocznego i pełni funkcję ciągu pieszo-jezdnego, z możliwością realizacji ścieżki rowerowej.

§15. Dla terenu parkingu ogólnodostępnego i usług (Kp-U), o którym mowa w §6 pkt12, ustala się:

- 1) realizację parkingu zielonego, z zachowaniem, wymaganych przepisami o środowisku, warunków ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych;
- 2) realizację jednego budynku o wysokości II kondygnacji nadziemnych i symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, jak w sąsiednim budynku, zlokalizowanym na terenie U-MN, oraz funkcji związanej z obsługą parkingu i kąpieliska.

§16.1. Istniejące gminne drogi wewnętrzne (KDW), służące obsłudze kąpieliska wymagają modernizacji, z zachowaniem następującego etapowania realizacji:

- 1) I etap - budowa drogi o przebiegu wzdłuż jeziora wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną umożliwiającą zabudowę terenów sportu i rekreacji (US);
- 2) II etap - budowa drogi umożliwiającej dostęp do wyznaczonej drogi wewnętrznej KDW1 oraz terenu Kp-U.

2. Dla dróg, o których mowa w ust.1, należy zrealizować lokalne odprowadzenie ścieków opadowych z urządzeniami oczyszczającymi w rejonie projektowanej przepompowni ścieków komunalnych, poza terenem objętym planem.

3. Droga wewnętrzna KDW1 może być drogą pieszo-jezdną, przeznaczoną dla dostępu komunikacyjnego oraz realizacji infrastruktury technicznej obsługującej wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Droga stanowi współwłasność użytkowników działek, dla których zapewnia obsługę komunikacyjną.

§17.1. Na całym obszarze, objętym niniejszą uchwałą, zachowuje się istniejące uzbrojenie techniczne terenu, które zapewnia dla obszarów objętych planem:

- 1) zasilanie w energię elektryczną;
- 2) możliwość ciśnieniowego odbioru ścieków bytowych.

2. Dla wyznaczonych terenów zapewnia się docelowo zbiorowe zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego oraz odbiór ścieków komunalnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, ustala się zakaz stosowania jako źródeł energii takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów ochrony powietrza.

4. Do czasu realizacji zbiorowego odbioru ścieków komunalnych, zgodnie z uchwałą Nr XXVI/263/2001 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27 kwietnia 2001r.,

odbiór ścieków bytowych następuje do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do punktu zlewnego lub istniejącej oczyszczalni ścieków.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§18. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 0% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobzenicy.

§20. Zgodnie z art.34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XXVI/263/2001 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 27 kwietnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Edward Starszak
Edward Starszak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXI/199/05
Rady Miejskiej w Łobżeniczy
z dnia 24 października 2005r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Łobżenica na obszarze wsi Trzeboń z ustaleniami stu-
dium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy
Łobżenica

Stosownie do art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717, zmiana Dz.U z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr113 poz.954, Nr 130 poz.1087))

Rada Miejska w Łobżeniczy
stwierdza

zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica na obszarze wsi Trzeboń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica (uchwała Nr IX/75/99 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 30 czerwca 1999r.)

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica cały obszar wokół Jeziora Trzebońskie Duże zapisany jest jako strefa rozwoju turystyki uwarunkowana ochroną krajobrazu. Zgodnie z ustaleniami studium dopuszcza się również wypełnianie układów pasmowych wsi w obszarach umożliwiających odbiór ścieków sanitarnych.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Edward Starszak
Edward Starszak

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXI/199/05
Rady Miejskiej w Łobżeniczy
z dnia 24 października 2005r.

**Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717, zmiana Dz.U z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr113 poz.954, Nr 130 poz.1087))

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

§1.1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica na obszarze wsi Trzeboń, stanowiącego zmianę obowiązującego planu miejscowego w części, obejmują, zgodnie z ustaleniami §16 ust.1 pkt1 uchwały - I etap realizacji infrastruktury technicznej - sieć kanalizacji sanitarnej o długości 180,00m.

2.Odbiór ścieków następuje poprzez przepompownię ścieków, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała NrXXVI/263/01 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 27 kwietnia 2001r.) - poza obszarem objętym planem, o którym mowa w ust.1.

3. Budowa przepompowni ścieków poprzedzi realizację sieci kanalizacji sanitarnej zapisanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§2. Prognozowany koszt inwestycji, o której mowa w §1 ust. 1 wyniesie ~ 108 000,00 zł.

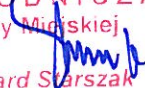
§3. Zadanie inwestycyjne, o którym mowa w rozstrzygnięciu, zostanie sfinansowane ze środków budżetowych Gminy Łobżenica, zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz Prawa zamówień publicznych.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Edward Starszak
Edward Starszak

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Łobzenica na obszarze wsi Trzeboń

Rada Miejska w Łobzenicy podjęła uchwałę Nr XVI/98/04 z dnia 31 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Trzeboń. Plan obejmuje zmianę w części obowiązującego planu miejscowego Gminy Łobzenica i dotyczy zachowania dotychczasowych ustaleń w zakresie wyznaczonej zabudowy mieszkaniowej oraz poszerzenia terenu rekreacyjnego przy Jeziorze Trzebońskie Duże - na cele kąpieliska gminnego. W związku z tym, że zabudowa stanowi integralną część istniejącego obszaru wsi i jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica oraz zapewnia realizację obszaru przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającej nawiązywaniu kontaktów społecznych - podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Edward Starszak