

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Łobżenica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VI/56/19 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.), Rada Miejska w Łobżenicy uchwała co następuje:

**§1.**

1. W uchwale nr XXVII/263/2001 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Rady Miejskiej w Łobżenicy, zwanej dalej planem, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 ust. 1 po słowach „z wyłączeniem” dodaje się treść w brzmieniu:

„części terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i przyjętych następującymi uchwałami:

- 1) uchwałą nr XXXVIII/350/2002 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 8 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy wraz ze zmianami przyjętymi:
  - a) uchwałą nr IX/34/07 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Łobżenicy w rejonie ul. Łącznej,
  - b) uchwałą nr XLV/319/14 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Ogrodowej,
  - c) uchwałą nr XXXV/282/17 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza,
  - d) uchwałą nr XXXV/283/17 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luchowo,
  - e) uchwałą nr XLI/341/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 30 stycznia 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej,
  - f) uchwałą nr VI/55/19 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luchowo dla działki nr 363;
- 2) uchwałą nr X/70/03 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w Gródku Krajeńskim – wieś Dźwierszno Małe;
- 3) uchwałą nr XXX/194/2005 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 19 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica na obszarze wsi Izdebki,
- 4) uchwałą nr XXXI/199/05 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 24 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica na obszarze wsi Trzeboń,
- 5) uchwałą nr XLV/320/14 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorówko,
- 6) uchwałą nr XXXV/284/17 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dźwierszno Małe – Letnisko w Gródku Krajeńskim;
- 7) uchwałą Nr VI/51/19 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rataje dla działki nr 1145/1;
- 8) uchwałą Nr VI/52/19 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzeboń dla działki nr 37/13;

- 9) uchwałą Nr VI/53/19 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ferdynandowo dla działki nr 162/4;
  - 10) uchwałą Nr VIII/66/19 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Mały dla części działki nr 96/2;
  - 11) uchwałą Nr VIII/67/19 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszki dla działek nr: 119, 120;
  - 12) uchwałą Nr IX/81/19 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rataje dla działki nr 148/14, części działki nr 179 oraz działki nr 153/1;
  - 13) uchwałą Nr XII/102/19 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 29 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Mały dla działki nr 28/1, części działki nr 28/2 i części działki nr 19;
  - 14) uchwałą Nr XII/103/19 Rady Miejskiej w Łobżeniczy z dnia 29 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witrogoszcz dla działki nr 128/1 oraz części działki nr 117/4.”;
- 2) w § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu w skali 1:20 000 oraz odpowiednio na rysunkach w skali 1:5000 i oznaczono je numerami oraz literami odpowiadającymi numeracji zastosowanej w ust. 1.”
  - 3) w § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Na całym obszarze objętym planem ustala się:

    - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 2;
    - 2) możliwość lokalizacji hodowli i chowu zwierząt zakwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonym symbolem Up;
    - 3) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.”
  - 4) w § 5 uchyla się ust 2;
  - 4) § 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Dla części obszaru objętego planem, położonego w granicy Obszaru chronionego Krajobrazu Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie należy uwzględnić obowiązującą zasadę zagospodarowania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.”;
  - 5) w § 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „W obszarach chronionego krajobrazu, na terenach przeznaczonych do zagospodarowania, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej jezior i rzek.”
  - 6) w § 6 uchyla się ust. 3;
  - 7) w § 7 ust. 1 pkt 1 wykreśla się słowa „z dnia 24 października 1974 r.”;
  - 8) w § 13 ust. 1 wykreśla się słowa „z dnia 24 października 1974 r.”;
  - 9) w § 15 ust. 2 po wyrazie „mieszkalny” po przecinku dodaje się treść „garaże, garaże z częścią gospodarczą,”;
  - 10) w § 15 ust. 4 po wyrazie „siedlisko” dodaje się treść „o powierzchni minimalnej nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.”;
  - 11) w § 17 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Na każdej wyznaczonej działce zabudowy jednorodzinnej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i dwa budynki pomocnicze: garaże, garaże z częścią gospodarczą lub budynki gospodarcze.”
  - 12) w § 17 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny, w lokalu użytkowym o powierzchni maksymalnej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.”;
  - 13) w § 19 ust. 1 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie: „Na terenach rekreacyjnych (Zr), o których mowa w §14 pkt 6, z zachowaniem przepisów szczególnych i warunków wynikających z niniejszej uchwały ustala się prawo do realizacji w odległości nie mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej jezior, następujących obiektów”;
  - 14) w § 19 uchyla się ust. 2;

- 15) w § 25 uchyla się ust. 7;
  - 16) w § 29 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się zbiorowe odprowadzenie ścieków do systemów grawitacyjno-pompowych, obejmujących następujące jednostki osadnicze:
    - 1) jednostki, gdzie istnieje sieć kanalizacji sanitarnej: Kościerzyn Mały – częściowo w zwartej zabudowie, Szczerbin, Chlebno DPS, Dębno, Dziunin, Fanianowo, Luchowo bez przysiółków, część wsi Witrogoszcz-Osada, Liszkowo bez przysiółków, część wsi Rataje;
    - 2) jednostki, gdzie planowana jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej: Kruszki, Piesno.”;
  - 17) w § 29 w ust. 2 po słowie „Izdebki” po przecinku dodaje się przecinek i słowa „przy czym istnieje możliwość rezygnacji z realizacji oczyszczalni w niektórych lokalizacjach”;
  - 18) w § 29 w ust. 3 po słowie „ścieków” dodaje się słowa „oraz realizację sieci kanalizacji sanitarnej również w miejscowościach nie wymienionych w ust. 1”;
  - 19) w § 29 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Dla wsi wymienionych w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;
  - 20) w § 29 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „Dla wsi nie wymienionych w ust. 1 oraz dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;
  - 21) w § 30 w ust. 1 słowo „ścieków” zastępuje się treścią „wód opadowych i roztopowych”;
  - 22) w § 33 słowo „wymogów” zastępuje się treścią „przepisów z zakresu”;
  - 23) § 35 otrzymuje brzmienie „Zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.”;
  - 24) w § 36 uchyla się pkt 1, 2 i 3;
  - 25) w § 36 pkt 4 po słowie „granicy” dodaje się przecinek i wyrazy „, z zastrzeżeniem pkt 5.”;
  - 26) w § 36 po pkt 4 stawia się średnik oraz dodaje się pkt 5 w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy z działką sąsiednią:
    - a) budynków gospodarczych i garaży na terenach M, Mu, Mr,
    - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenach M i Mu.”;
  - 27) w § 38 ust. 1 otrzymuje brzmienie „Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się maksymalną wysokość II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe”;
  - 28) w § 38 ust. 2 po słowie „kondygnacji” dodaje się słowo „nadziemnych”, a po słowie „istniejącej” po przecinku dodaje się treść „dla budynków wymienionych w ust. 1”;
  - 29) w § 38 ust. 4 otrzymuje brzmienie „Dla budynków mieszkalno-rekreacyjnych i rekreacyjnych oraz pozostałych budynków, dla których kontekst przestrzenny stanowi tylko krajobraz, ustala się maksymalną wysokość II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.”;
  - 30) w § 38 ust. 5 otrzymuje brzmienie „Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z warunkami zawartymi w niniejszej uchwale.”;
  - 31) uchyla się treść § 40;
  - 32) w § 42 uchyla się ust. 2;
  - 33) w § 45 po słowach „o ochronie” wykreśla się słowa „i kształtowaniu”;
  - 34) w § 46 ust. 1 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie „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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w wysokości:”, punkty 1 i 2 ustępu pozostają bez zmian;
  - 35) w § 46 ust. 1 po pkt 2 dodaje się średnik i pkt 3 w brzmieniu: „0% - dla pozostałych terenów.”;
  - 36) w § 46 uchyla się ust. 3.
2. Pozostałe ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1 pozostają bez zmian.
  3. Załączniki graficzne do planu o którym mowa w ust. 1 pozostają bez zmian i pozostają integralną częścią planu.

**§2.**Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu z oznaczonymi zmianami zgodnie z zapisami § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały – stanowiące załączniki nr 1 do 9;

- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 10;
- 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 - stanowiące załącznik nr 11.

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

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

**Uzasadnienie do  
Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łobżenicy  
z dnia .....roku**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica

Uchwałą nr VI/56/19 z dnia 29 marca 2019 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica.

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 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty zmianą planu miejscowego obejmuje obszar gminy Łobżenica z wyłączeniem miasta Łobżenica i części wsi Rataje oraz Luchowo, które to objęte są miejscowym planem miasta Łobżenica. Zmiana planu nie dotyczy również obszarów, dla których podjęto odrębne uchwały w sprawie miejscowych planów po roku 2001.

Niniejsza uchwała wprowadza zmiany w uchwale nr XXVI/263/2001 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Rady Miejskiej w Łobżenicy. Zmiany te wprowadzone są w formie nowelizacji uchwały obowiązującej. Nowelizacja ma na celu zmianę niektórych zapisów, które stały się nieprecyzyjne ze względu na zmianę przepisów niektórych ustaw i rozporządzeń. Dotyczy to głównie dopuszczenia bądź wykluczenia z możliwości lokalizacji na terenie gminy przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nowelizacja wprowadza odpowiednie słownictwo i tym samym precyzuje, gdzie dane przedsięwzięcia można lokalizować zgodnie z pierwotną intencją planu. Zmniejszony został również zapis o lokalizacji budynków w odległości minimum 100 m od brzegu jezior, gdyż przepisy nadrzędne w tym zakresie już nie obowiązują – pas wolny od zabudowy wynosi teraz 40 m od linii rozgraniczającej jezior. Pierwotny zapis znacznie ogranicza możliwości inwestycyjne na terenach, na których tych ograniczeń nie przewidują już przepisy nadrzędne.

Ponadto wprowadzono kilka zmian zapisów, które wynikają z wniosków składanych przez mieszkańców. Modyfikacja dotyczy możliwości lokalizacji budynków przy granicy z sąsiednią działką, realizacji ścian kolankowych, różnicowania wysokości budynków czy lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Skala zrealizowanych dotąd inwestycji pokazuje, że zmiany te wpłyną pozytywnie na możliwości inwestycyjne w gminie, a nie spowodują uszczerbku dla ładu przestrzennego.

Uchylono niektóre zapisy, które odnosiły się do już nieobowiązujących przepisów odrębnych.

Wszelkie zmiany zapisów w formie noweli wprowadzono w celu usprawnienia procesów inwestycyjnych. Nie ma w tym przypadku konieczności opracowywania całkowicie nowego planu dla gminy, a zapisy w sposób minimalny zmieniają treść oryginalnej uchwały. Plan pozostaje zgodny z ustaleniami Studium i nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Plan miejscowy obejmuje zarówno tereny zainwestowane, jak i tereny wyłączone spod zabudowy. Przeznaczenia terenów pozostają bez zmian. Rysunek planu nie podlega żadnej modyfikacji. Zakres funkcjonalny dla poszczególnych terenów nie podlega zmianom. Oznaczono jedynie granice obszarów, dla których uchwalone zostały plany miejscowe znoszące zapisy niniejszego planu podlegającego nowelizacji.

W ramach sporządzonego projektu zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów. Znowelizowane zapisy planu pozwalają na zachowanie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy nie została zmieniona.

Znowelizowane zapisy planu same w sobie nie będą generować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, jednakże całość planu pozwala na realizację szeregu inwestycji, stąd sukcesywnie zwiększanie się transportochłonności układu. Nowelizacja nie zmienia istniejącego układu dróg ani ich hierarchii. Układ ten jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem planowanej zabudowy.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej oraz realizacja dróg publicznych. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń nowelizacji 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 nie ingeruje w tereny zielone.

Plan ustala ochronę zabytków, w tym stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami nadrzędnymi w stosunku do samego planu. Wszelkie dobra kultury będą odpowiednio chronione.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie zostanie opublikowane ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji. Burmistrz Łobżenicy zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Ewentualne uwagi będą podlegały rozpatrzeniu.

Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr V/38/15 Rady Miejskiej W Łobżenicy z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie stwierdzono częściową aktualność planów miejscowych. Do zmiany planu obowiązującego w formie nowelizacji przystąpiono zgodnie ze złożonymi wnioskami o opracowanie planu w związku z planowanymi przez właścicieli inwestycjami. Inwestycje te nie mogą być w pełni zrealizowane na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Może być konieczna realizacja zadań własnych gminy i wydatki z tym związane.