

**UCHWAŁA NR LII/454/23
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY**

z dnia 27 stycznia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie
ul. Targowej i ul. Mickiewicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.),

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

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: linia rozgraniczająca ul. Mickiewicza od północy, pas drogowy ul. Targowej od wschodu, teren kolei oraz linia rozgraniczająca pas drogowy ulicy łączącej ul. Targową z projektowaną drogą (część dz. nr ewid. 175/15) od strony południowej oraz pas projektowanej drogi lokalnej (część dz. nr ewid. 71) od strony zachodniej, oznaczono 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 miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

3. Na całym obszarze objętym planem występuje obszar chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”.

§ 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;
- 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, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymagany kierunek głównej kalenicy dachu;
- 6) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską.

2. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a obowiązującymi liniami zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, mogą znajdować się tylko jednokondygnacyjne partie wejściowe do budynków, w tym obudowane, ryzality, wykusze, balkony, zadaszenia, schody wejściowe, itp. zewnętrzne części budynku, niezaliczone do kubatury brutto budynku.

3. Przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć linie ograniczające sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Przez wymagany kierunek głównej kalenicy dachu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć kształtowanie przeważającej w budynku mieszkalnym jednorodzinym połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z rysunkiem.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, oznaczenie na rysunku – U/P;
- 6) tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, oznaczenie na rysunku – ZN;
- 7) teren zieleni objęty formą ochrony przyrody i teren wód, oznaczenie na rysunku – ZN/Ws;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 9) teren infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku Ki;
- 10) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 11) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;

- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 13) teren kolei, oznaczenie na rysunku – KK.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się budowli równych i wyższych niż 15,0 m nad poziom terenu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 3) nie lokalizuje się usług:
 - a) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) związanych z przetwarzaniem i składowaniem odpadów;

2. Na wyznaczonych terenach, zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWu), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, ustala się:

- 1) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i maksymalnie dwóch budynków garażowo-gospodarczych;
- 2) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, oznaczoną na rysunku;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego nieprzekraczającą 9,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) wysokość budynku garażowo-gospodarczego nieprzekraczającą 6,0 m od poziomu terenu z dachem stromym;
- 5) dach:
 - a) budynków mieszkalnych, stromy o symetrycznym układzie, względem kalenicy, połąci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°;
 - b) budynków garażowo-gospodarczych, stromy o symetrycznym układzie, względem kalenicy, połąci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 3, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,3;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

8) obowiązkowe zapewnienie na działce budowlanej, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - MNu, ustala się:

- 1) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego i jednego budynku garażowo-gospodarczego;
- 2) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, oznaczoną na rysunku;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego nieprzekraczającą 9,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) wysokość budynku usługowego i garażowo-gospodarczego nieprzekraczającą 6,0 m od poziomu terenu z dachem stromym;
- 5) dach:
 - a) budynków mieszkalnych, stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°;
 - b) budynków usługowych i garażowo-gospodarczych, stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 3, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,35;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) obowiązkowe zapewnienie na działce budowlanej, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWu, obejmujących teren MWu1 i MWu2, ustala się:

- 1) dla budynków objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 17 ust. 2, pkt 2, 3 i 4, oznaczonych na rysunku, obowiązują ustalenia § 17 ust. 3;
- 2) sytuowanie na wyznaczonych terenach budynku budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 3, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: teren MWu1 – od 0,5 do 1,6, teren MWu2 – od 0,1 do 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: teren MWu1 – 10%, teren MWu2 - 25%;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku - do 12,0 m, II lub III kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 6) dach:
 - a) stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, względem kalenicy,
 - b) o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°;
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni usługowej.

§ 10. Dla terenów zabudowy usługowej, obejmujących tereny U1, U2 i U3, ustala się:

- 1) funkcje usługowe:
 - a) dla terenów U1 i U2 z wyłączeniem sytuowania warsztatów samochodowych, myjni samochodowych, lakierni, stacji paliw;
 - b) dla terenu U3 wyłącznie usługi handlu lub usługi gastronomii;

- 2) sytuowanie na każdej działce budowlanej do dwóch budynków usługowych i jednego budynku garażowego;
- 3) dla terenu U1 i U2 – możliwość zachowania formy dachów płaskich budynków istniejących;
- 4) wysokość budynków usługowych: dla terenów U1 i U2 – do 10,0 m nad poziom terenu; dla terenu U3 - do 12,0 m nad poziom terenu;
- 5) wysokość budynków garażowych: do 6,0 m nad poziom terenu;
- 6) dach dla budynków usługowych i garażowych – stromy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 7) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 3, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,35;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 9) obowiązuje zapewnienie, na wyznaczonym terenie, niezbędnej ilości miejsc parkingowych, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) obsługę komunikacyjną od strony publicznej drogi dojazdowej KD-D 2 (teren U1) i KD-D1 (tereny U2 i U3) oraz poprzez drogę wewnętrzną KDW2 (teren U3).

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej – U/P, ustala się:

- 1) dla budynku objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 17 ust. 2, pkt 5, oznaczonego na rysunku, obowiązują ustalenia § 17 ust. 3;
- 2) sytuowanie zabudowy o funkcji usługowej; możliwość lokalizowania zabudowy produkcyjnej na obszarze nie większym niż 50% działki budowlanej;
- 3) wysokość budynków do 10,0 m nad poziom terenu;
- 4) dach płaski o nachyleniu połaci dachowych do 15°;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 3, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 0,40;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych, na wyznaczonym terenie, minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce postojowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 8) w sąsiedztwie terenu kolei KK, sytuowanie zabudowy zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym.

§ 12. Dla terenu komunikacji kolejowej – KK, ustala się sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym; zakaz lokalizacji budynków.

§ 13. Dla terenu elektroenergetyki – E, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;
- 2) wysokość budynku - do 5,0 m, dach o dowolnym nachyleniu połaci dachowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 3, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,0;
- 5) nie ustala się miejsc parkingowych.

§ 14. 1. Dla terenu zieleni objętego formą ochrony przyrody i terenu wód - ZN/Ws, ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z wyznaczoną funkcją, w tym urządzenie zieleni, sytuowanie: przejść pieszych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; zakaz zabudowy budynkami; zachowuje się istniejący ciek wodny, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 85%;
- 3) możliwość sytuowania od strony: drogi publicznej KD-D1 - ul. Targowej, powiatowej drogi publicznej - ul. Mickiewicza oraz drogi wewnętrznej KD-W2 - miejsc parkingowych.

2. Dla terenów zieleni objętych formą ochrony przyrody, obejmujących tereny ZN1 i ZN2, ustala się urządzenie zieleni, sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zakaz zabudowy budynkami.

§ 15. 1. Tereny publicznej komunikacji obejmują:

- 1) teren gminnej drogi lokalnej (KD-L);
 - 2) tereny gminnych dróg dojazdowych KD-D1 ul. Targowa i KD-D2.
2. Pozostały teren komunikacyjny obejmuje tereny dróg wewnętrznych (KD-W1 i KD-W2).
3. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku KD-W1 i KD-W2, ustala się:
- 1) szerokość pasa drogowego – wg rysunku;
 - 2) sytuowanie w pasie drogowym: sieci uzbrojenia podziemnego, oświetlenia i zieleni;
 - 3) dopuszczalną realizację jezdni bez wyodrębnienia chodnika.

§ 16. Dla terenu infrastruktury technicznej Ki ustala się:

- 1) sytuowanie sieci i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) zachowuje się rów melioracyjny, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 3) zakaz sytuowania budynków.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

§ 17. 1. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie terenu zieleni i wód oraz terenów zieleni;
- 3) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o środowisku, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

2. Na obszarze objętym planem występują zabytki objęte formami ochrony zabytków – wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych (strefa ochrony stanowisk archeologicznych) – cały obszar planu;
- 2) gorzelnia w zespole dworsko-folwarcznym, Rataje 16;
- 3) dom folwarczny nr 18 w zespole dworsko-folwarcznym, przy ul. Targowej 18;
- 4) obora w zespole dworsko-folwarcznym obecnie budynek mieszkalny, Rataje;

5) chlewik w zespole dworsko-folwarcznym, Rataje.

3. Dla obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, 3, 4 i 5 ustala się:

- 1) zachowanie historycznych brył budynków wraz z formą otworów okiennych i stolarki okiennej, jednorodność stolarki okiennej wraz z krzyżowymi podziałami;
- 2) zachowanie geometrii dachu i pokryć dachów stromych dachówką.

4. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, wymagane jest uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektów (budynków) znajdujących się w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) na inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego – o których mowa w ust. 2 pkt 1.

Rozdział 4 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** **i infrastruktury technicznej**

§ 18.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje publiczną drogę lokalną KD-L, w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem gminnych dojazdowych dróg publicznych (KD-D1 i KD-D2) i drogą powiatową (ul. Mickiewicza, teren poza planem) oraz z drogami wewnętrznymi (KDW1 i KDW2).

2. Na terenie planu wyznacza się układ dróg: lokalnej, dojazdowych i wewnętrznych, zapewniający obsługę wyznaczonych terenów mieszkaniowych i usługowych.

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

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

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 3) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – poprzez sieć kanalizacji deszczowej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci gminnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania przepisów odrębnych, w tym przepisów o środowisku;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych systemów grzewczych spełniających wymagania programu ochrony powietrza, z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – indywidualnie;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez wykorzystanie istniejących systemów oraz innych urządzeń łączności publicznej.

2. Gospodarowanie odpadami, powstającymi na obszarze objętym planem, nastąpi poprzez zastosowanie przepisów odrębnych w tym zakresie.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

§ 20. 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.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobzenicy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Antoni Kapeja

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁOBZENICY W REJONIE UL. TARGOWEJ I UL. MICKIEWICZA

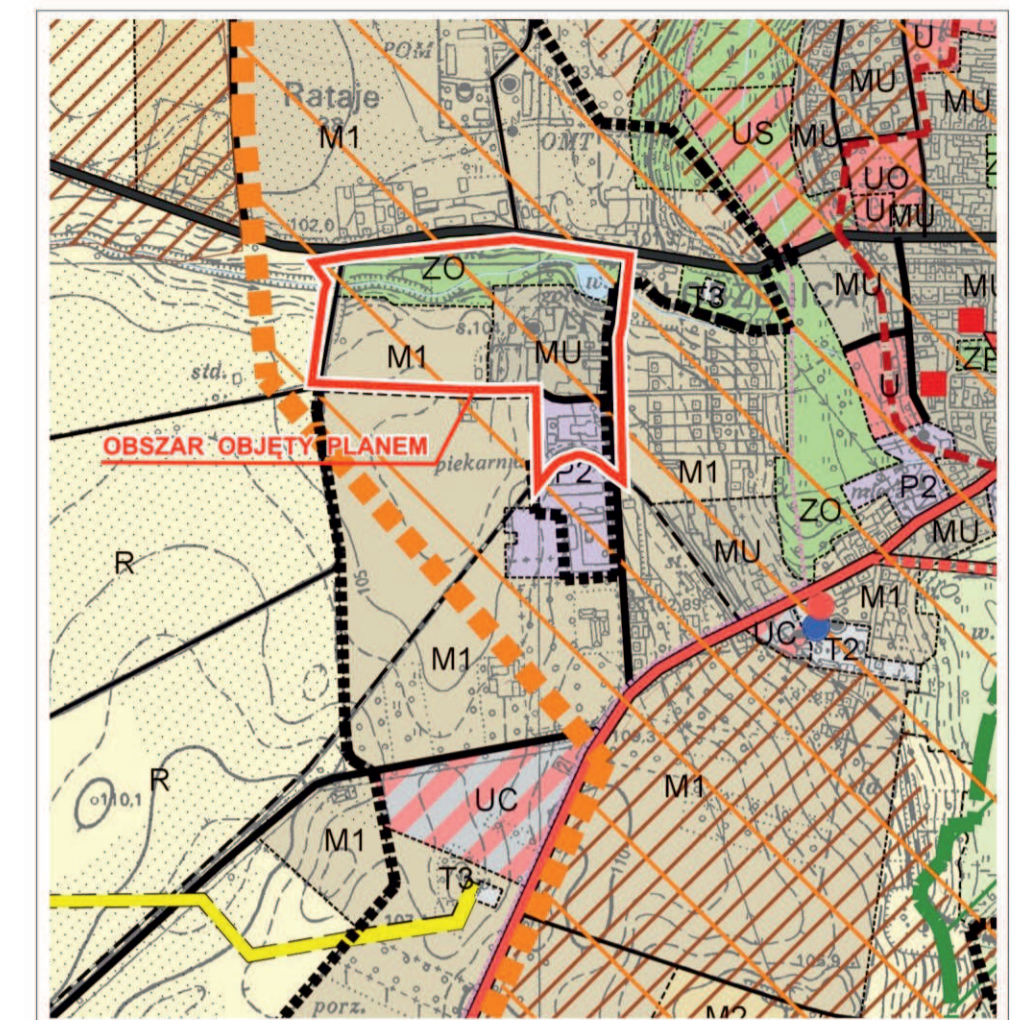
Rysunek planu

0 10 20 30 40 50 100m

skala 1: 1000

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
Poz.
Z DNIA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LII/454/23
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBZENICY
Z DNIA 27 STYCZNIA 2023 R.



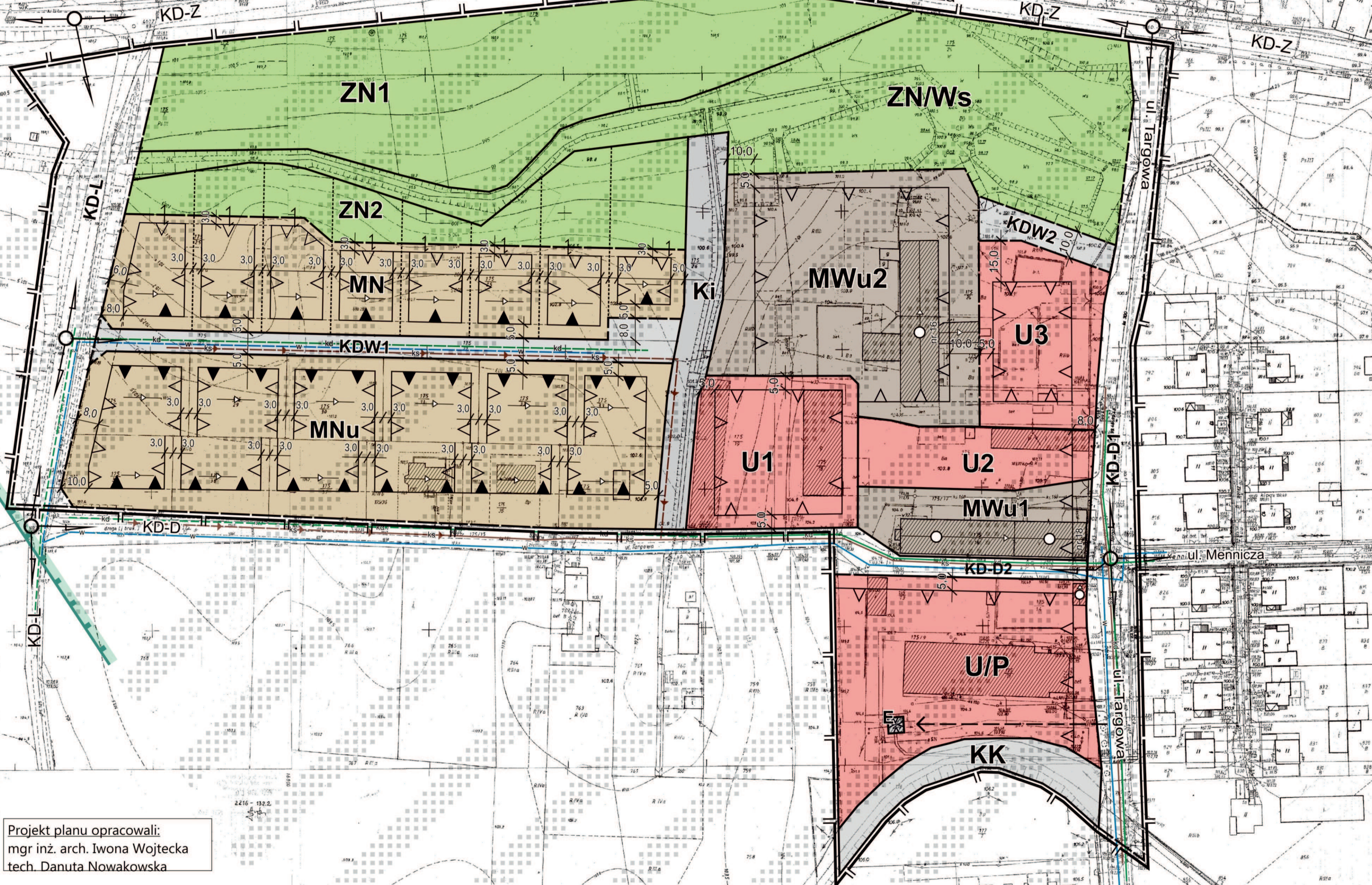
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBZENICA
SKALA 1:10 000

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica uchwalenia planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieobligatoryjny podział na działki budowlane
- wymagany kierunek głównej kalenicy dachu
- tereny mogące stanowić integralną część nieruchomości
- kierunki obsługi komunikacyjnej
- zasada obsługi komunikacyjnej
- obiekty charakteryzujące obszar zabudowany
- obiekty objęte ochroną konserwatorską
- obszar chronionego krajobrazu „Dolina Łobzonki” i „Bory Kujawskie”
- infrastruktura techniczna:
- istniejąca / planowana sieć wodociągowa
- istniejąca / planowana sieć kanalizacji sanitarnej
- istniejąca / planowana sieć kanalizacji deszczowej

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNu** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- MWu** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U** tereny zabudowy usługowej
- U/P** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej
- ZN** tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody
- ZN/Ws** teren zieleni objęty formą ochrony przyrody i teren wód
- E** teren elektroenergetyki
- Ki** teren infrastruktury technicznej
- KD-L** teren publicznej drogi lokalnej
- KD-D** tereny publicznych dróg dojazdowych
- KDW** tereny dróg wewnętrznych
- KK** teren kolei



Projekt planu opracowali:
mgr inż. arch. Iwona Wojtecka
tech. Danuta Nowakowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/454/23
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 27 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza nie są sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.),

Rada Miejska w Łobżenicy

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza nie jest sprzeczny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (Uchwała Nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica).

Teren projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i Mickiewicza, występuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, produkcyjną oraz zieleni.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica w zakresie przeznaczenia terenu, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz polityki przestrzennej gminy Łobżenica.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/454/23

Rady Miejskiej w Łobżenicy

z dnia 27 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.),

§ 1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, dotyczą realizacji następujących inwestycji:

1) komunikacja drogowa:

a) droga publiczna KD-L o powierzchni: P ~ 0,36 ha,

b) droga publiczna KD-D o powierzchni: P ~ 0,1 ha;

2) sieci infrastruktury technicznej:

a) wodociąg o długości: L~ 120 m,

b) kanalizacja sanitarna grawitacyjna: L~ 100 m, z niezbędnymi urządzeniami,

c) kanalizacja deszczowa: L ~ 320 m z niezbędnymi urządzeniami.

§ 2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju gminy Łobżenica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/454/23
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 27 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.),

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LII/454/23

Rady Miejskiej w Łobżenicy

z dnia 27 stycznia 2023 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza

Prace planistyczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łobzenicy Nr XIII/115/15 z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenicy w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza. Na obszarze objętym planem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenicy – uchwała Nr XXXVIII/350/02 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 8 października 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 133 z dnia 31 października 2002 r.

Przyjęte w miejscowym planie rozwiązania przestrzenne są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.

W ustaleniach miejscowego planu zrealizowano wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu. Na tej podstawie wyodrębniono jednostki zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy. Uzasadnione jest niezamieszczanie w planie ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Walory architektoniczne i krajobrazowe określono ustalając warunki zabudowy dla istniejącej i projektowanej zabudowy, położonych w sąsiedztwie pól uprawnych i zadrzewień.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając min. odprowadzenie ścieków bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem, że w przypadku braku warunków przyłączenia do działki sieci kanalizacji sanitarnej, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym prawa budowlanego; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zbiorcze lub indywidualne z zastosowaniem retencji i infiltracji powierzchniowej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem, aby do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji; zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. Obszar opracowania jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Na całym obszarze planu występuje obszar chronionego krajobrazu „Dolina Łobzonki i Bory Kujańskie”. Plan miejscowy uwzględnia wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym uwzględnienie wymagań ochrony akustycznej, ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników zabudowy, techniczne uzbrojenie terenów. Tereny objęte planem nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar opracowania objęty jest formami ochrony zabytków, występują zabytki wpisane do ewidencji zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej, oraz gorzelnia, dom folwarczny, obora i chlewik w zespole dworsko-folwarcznym Rataje. Dla powyższych obiektów ustalono w planie warunki ochrony.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. Na obszarze planu miejscowego oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują istniejące zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.

Prawo ochrony środowiska, a także nie będą zlokalizowane nowe zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Wobec powyższego, nie zaszła konieczność uzyskania opinii właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w ww. zakresie.

Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dostosowanego do istniejącej struktury własności, minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów, a zarazem przez utrzymanie i kontynuację, w ramach dopuszczonych przez studium, istniejących funkcji.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu ze stosownymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej, jak i przez zabezpieczenie terenów pod drogi publiczne.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

- ogłoszenie, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (obwieszczenie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica),
- ogłoszenie, obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (obwieszczenie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica),
- zorganizowanie w dniu 22 sierpnia 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Zachowanie pełnej jawności i przejrzystości procedur planistycznych podczas prac nad projektem planu zapewniono poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez ustalenia w zakresie zbiorczego zaopatrzenia w wodę terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych, wymagających rozbudowy. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań przestrzennych zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję terenów usługowych od terenów mieszkaniowych.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, zapewniono poprzez uwzględnienie analiz wynikających ze sporządzonych na potrzeby planu opracowań, tj.: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Należy stwierdzić zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opracowaniu pt.: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łobżenica, stanowiącym załącznik do uchwały 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, zawarto wykaz obszarów proponowanych do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych, jako terenów priorytetowych, dla których posiadanie planu miejscowego jest warunkiem prowadzenia właściwej gospodarki przestrzennej oraz usprawnieniem procesu inwestycyjnego planowanych przedsięwzięć.

Zakłada się możliwość wprowadzenia zmian, uzupełnień lub przesunięć zadań - prac planistycznych w dostosowaniu do pojawiających się szans rozwojowych lub potrzeb inwestycyjnych, a także rozwiązywania

konfliktów przestrzennych. Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określona w wieloletnim programie może ulec istotnym zmianom, spowodowanym w szczególności koniecznością ochrony interesu publicznego przed potrzebami inwestorów.

Wobec powyższego, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica w rejonie ul. Targowej i ul. Mickiewicza, jest uzasadnione.

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy realizacją ustaleń planu został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.