

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Łobzenicy
z dnia

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 213, obręb Kunowo oraz działek nr 325, 351/1, 352 i części działek nr 346/2, 351/8, 353/24, obręb Witrogoszcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 906) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łobzenicy nr... z dnia... w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, Rada Miejska w Łobzenicy uchwała, co następuje:

§1.

1. Uchwała się „Zintegrowany plan inwestycyjny dla działki nr 213, obręb Kunowo oraz działek nr 325, 351/1, 352 i części działek nr 346/2, 351/8, 353/24, obręb Witrogoszcz”, zwany dalej „planem miejscowym” stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej z dnia..... po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łobzenica (uchwała nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 22 czerwca 2018 r., zmieniona uchwałą nr LVIII/489/23 z dnia 31 maja 2023 r.) w wymaganym zakresie.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załączniki nr 1 i nr 2 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Zintegrowany plan inwestycyjny dla działki nr 213, obręb Kunowo oraz działek nr 325, 351/1, 352 i części działek nr 346/2, 351/8, 353/24, obręb Witrogoszcz”;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobzenicy o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne planu miejscowego.
3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym wraz z inwestycją uzupełniającą określa rysunek oraz załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren, w której mogą być lokalizowane:
 - a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
 - b) zewnętrzne nadziemne krawędzie budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - c) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi przegród zewnętrznych lub słupów;

- 5) **rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:
- a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,
 - b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,
 - c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,
 - d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne.

§3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR**;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN, 2RN**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RZM**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN**;
- 7) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**;
- 8) teren zieleni urządzonej wysokiej, oznaczony symbolem **1ZPW**.

§4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) lokalizację budynków, budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urzędzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
 - b) dojść i dojazdów.
2. Dopuszcza się:
 - 1) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic.
3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego.
4. Zakazuje się:
 - 1) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
 - 2) lokalizacji obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przepięt ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem.

§6. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§8.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu 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) zapewnienia dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanym terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 7) 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;
- 8) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz elektrowni słonecznej na terenach PEF;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację. W przypadku istniejących urządzeń melioracji wodnych należy zapewnić ich odpowiednią ochronę w celu prawidłowego funkcjonowania albo przebudować zapewniając nowe warunki funkcjonowania.

5. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchnia biologicznie czynnej;
- 2) zmiany stosunków wodnych, wynikających z lokalizacji planowanego zainwestowania;
- 3) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej, z zastrzeżeniem ust. 4;

- 4) wycinki drzew w okresie lęgowym ptaków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gatunkowej zwierząt, z odstępstwami przewidzianymi w przepisach odrębnych;
- 5) wykorzystywania podczas tworzenia lub uzupełniania terenów zieleni roślin uznanych za inwazyjne;
- 6) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m z zastrzeżeniem §20 pkt 2 lit. a tiret trzecie, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku granicach:

- 1) złoża piasków i żwirów – Witrogoszcz I – na terenach 1PEF i 2PEF;
- 2) obszaru górniczego – Witrogoszcz I – na terenach 1PEF i 2PEF;
- 3) terenu górniczego – Witrogoszcz I – na terenach 1ZN, 1PEF i 2PEF.

§11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nie podejmuje się ustaleń.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF.

§13.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;
- 2) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie zagrodowej,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla obsługi terenów elektrowni fotowoltaicznej,
 - d) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała.

2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

§14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12 oraz wyłącznie, gdy nie powoduje to konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej na terenach RN;
- 3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takich jak: zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 9) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 11) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW – wyłącznie na terenach: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, gdzie mogą być lokalizowane wyłącznie w formie wolnostojącej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów, przy czym strefa ochronna musi się zawierać w granicy terenów: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF,
 - b) ogniw fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na terenie 1RZM, budynków dowolnej formie,
 - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z bioptynów;
- 13) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§15. 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 %.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych symbolami: **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) elektrowni słonecznej – instalacji odnawialnego źródła energii – w formie zespołu paneli fotowoltaicznych i inwerterów, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - b) budowli i obiektów infrastruktury technicznej związanych z wytwarzaniem i magazynowaniem energii lub przyłączeniem instalacji do sieci elektroenergetycznej, w szczególności linii elektroenergetycznych niskiego, średniego lub wysokiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą, linii teleinformatycznych, stacji i stanowisk transformatorowych, rozdzielni elektrycznych napowietrznych i wewnętrznych, magazynów energii,
 - c) budowli, instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania układu generacji i wyprowadzenia mocy z elektrowni,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, związanych z przeznaczeniem terenu,
 - e) kontenerów technicznych,
 - f) stanowisk postojowych naziemnych,
- 2) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF,
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - paneli fotowoltaicznych i inwerterów – nie większa niż 10,0 m,
 - kontenerów i tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 3 – nie większa niż 8,0 m,
 - budowli, o których mowa pkt 1 lit. b i lit. c – nie większa niż 15,0 m,
 - b) lokalizację naziemnych obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w lit. a w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej dany teren,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,1,
 - d) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§17. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§18. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni i dróg dla pieszych 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) zieleni urządzonej,
 - e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,

f) drogowych obiektów inżynierskich.

§19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami **1RN, 2RN** ustala się:

- 1) zagospodarowanie pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 4) zachowanie i ochronę terenów podmokłych oraz występującej tam roślinności;
- 5) dopuszczenie lokalizacji łąk i pastwisk;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych o wysokości do 2,5 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wyłącznie, gdy nie powoduje to konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 9) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym w zabudowie zagrodowej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **1RZM**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich, magazynowych, produkcyjnych, budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
 - c) budynków gospodarczych,
 - d) budynków garaży,
 - e) wiat;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w zabudowie zagrodowej – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
 - budynków inwentarskich, magazynowych, produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większa niż 10,0 m,
 - budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większa niż 15,0 m,
 - budynków gospodarczych lub garaży nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 6,5 m,
 - wiat nie większa niż:
 - 6,5 m dla wiat z dachem stromym,
 - 4,0 m dla wiaty z dachem płaskim,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,35,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4,

- f) dachy strome z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków inwentarskich, magazynowych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży oraz budowli i wiat w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
- g) obsługę komunikacyjną z terenu 2KR.

§21. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1WS-ZN**, **2WS-ZN**, **3WS-ZN**, **4WS-ZN** ustala się:

- 1) lokalizację trwałej zieleni rolniczej, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym przy zastosowaniu rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) zachowanie i ochronę roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych,
- 3) zachowanie i użytkowanie zbiorników i cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację,
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni łąk i pastwisk,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wyłącznie, gdy nie powoduje to konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) stanowisk postojowych;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) lokalizację trwałej zieleni rolniczej, w tym drzew i krzewów przy zastosowaniu rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 1,0;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu.

§23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonego symbolem **1ZPW**, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej w formie drzew i krzewów o pokroju zwartym na całej wysokości, przy zastosowaniu rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych, przy czym w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny mają mieć minimum 1,5 m wysokości;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

§25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie do

Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łobżeniczy

z dnia

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 213, obręb Kunowo oraz działek nr 325, 351/1, 352 i części działek nr 346/2, 351/8, 353/24, obręb Witrogoszcz

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie zawiera:

- 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.

Niniejszy dokument jest opracowany w trybie zintegrowanego planu inwestycyjnego, opracowanego zgodnie z art. 37 ea z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu.... firma VP RES WP 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 52A/10, 00-543 Warszawa KRS: 0000953280, NIP: 701-107-49-74, REGON: 521276434, złożyła wniosek o uchwalenie przez Radę Miejską w Łobżeniczy zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego celem nadrzędnym jest wyznaczenie terenów elektrowni słonecznej. Zgodnie z art. 37ec cyt. Ustawy, Rada Miejska w Łobżeniczy wyraziła zgodę na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, podejmując uchwałę nr z dnia..... W granicach planu mieści się również inwestycja uzupełniająca, którą stanowi droga dojazdowa na działkach nr 351/1 i 352, obręb Witrogoszcz.

Plan miejscowy wyznacza następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR**;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN, 2RN**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RZM**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN**;
- 7) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**;
- 8) teren zieleni urządzonej wysokiej, oznaczony symbolem **1ZPW**.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym obejmuje powierzchnię ok. 60,82 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny:

- P1 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów wysokich technologii
- M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, w tym zagrodowej
- PG – tereny eksploatacji surowców
- R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- tereny potencjalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – elektrowni fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną
- tereny łąk, traw, tereny podmokłe wzdłuż cieków wodnych wyłączone z zabudowy

Zapisy Studium dopuszczają również zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania terenów, także na terenach, na których zmiana Studium przewiduje ich zmianę. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane. Przy czym zgodnie z art. 67. ust 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie jest wymagane stwierdzenie przez Radę Miejską braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Plan miejscowy wyznacza następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR**;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN, 2RN**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RZM**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN**;
- 7) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**;
- 8) teren zieleni urządzonej wysokiej, oznaczony symbolem **1ZPW**.

Celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie realizacji elektrowni słonecznej, w sposób adekwatny i uwzględniający istniejące uwarunkowania przestrzenne. Przede wszystkim plan zachowuje zabudowę zagrodową i wyznacza obszar zieleni wysokiej stanowiącej izolację tej zabudowy od terenu elektrowni. Wyznacza dojazdy i utrzymuje istniejące połączenia komunikacyjne. Adaptuje również obszary pełniące funkcje przyrodnicze w związku z rolą retencyjną da obszaru opracowania i terenów przyległych. W zakresie udokumentowanego złoża piasków i żwirów Witrogoszcz I, na chwilę obecną nie jest planowana jego eksploatacja, zatem nie ma kolizji w zakresie zagospodarowania tego terenu.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa krajobrazu wiejskiego, wpisują się w zrównoważony rozwój tego fragmentu gminy.

Obszar planu miejscowego nie podlega ochronie ze względów przyrodniczych, nie ma też ustalonej ochrony związanej z innymi komponentami środowiska naturalnego. Grunty rolne podlegają tutaj szczególnej ochronie ze względu na wysokie klasy bonitacyjne, przy czym plan miejscowy pozostawia na tym obszarze użytkowanie rolnicze gruntów.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (uwzględniając możliwość przebudowy) i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt uwzględnia zadania publiczne zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, głównie poprzez ustalenie zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych. Ustalenia planu miejscowego nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego. Wykorzystuje się istniejący system komunikacyjny.

Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Niezbędna infrastruktura techniczna jest już częściowo zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Inwestycją uzupełniającą jest realizacja drogi dojazdowej KDD. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej również jest możliwa. Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie.

Wymóg udziału społeczeństwa będzie realizowany zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Uchwałą nr LXIX/578/24 r. z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie oceny przyjęto ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Planowane przeznaczenie oraz rozwiązania planu miejscowego są zgodne z tym dokumentem. Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, zgodnych z obowiązującym studium.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.