

UCHWAŁA NR XXXVIII/307/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
z dnia 28 listopada 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),

Rada Miejska w Łobżenicy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od zachodu droga łącząca ul. Mickiewicza z drogą na Kruszki, od północy droga łącząca ul. Targową z wyznaczoną drogą od zachodu miasta, od północnego - wschodu teren kolei wąskotorowej, od południowego - wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, od południa pas drogowy drogi z Łobżenicy do wsi Kruszki, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej 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 Łobżenica – rejon ul. Targowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczególnych 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 obszarze objętym planem występuje obszar chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”, oznaczony na rysunku.

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

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, 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) zieleń szpalerowa;
- 7) obszar chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”;
- 8) zasada kształtowania zabudowy.

2. Pomiedzy 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, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

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 usytuowania głównej kalenicy dachu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć kształtowanie przeważającej w budynku połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z rysunkiem.

5. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 8, należy rozumieć sytuowanie budynku w odległości nie większej niż 5,0 m od wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ustalenie obowiązuje na długości zasraflowanego paska, wg rysunku.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcyjnej, oznaczenie na rysunku – U/P;
- 6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczenie na rysunku – RM;
- 7) tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, oznaczenie na rysunku – ZN;
- 8) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 9) teren rolniczy, oznaczenie na rysunku – R;
- 10) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 11) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 12) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 14) teren dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp;
- 15) tereny komunikacji kolejowej, 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 nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych

i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, dla których wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszanie ich do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody.

2. Na wyznaczonych terenach, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 6, zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenu zabudowy zagrodowej (RM), jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obejmujących tereny MN1 i MN2, ustala się:

- 1) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie dwóch budynków garażowo - gospodarczych;
- 2) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, o ile została oznaczona 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 budynków garażowo - gospodarczych nieprzekraczającą 6,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 5) dach:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°;
 - b) budynków garażowo - gospodarczych – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
- 6) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 12%;

- 7) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
- 9) obowiązkowe zapewnienie na każdej działce budowlanej, niezbędnej ilości miejsc parkingowych, nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie.

§8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), obejmujących tereny MNu1 i MNu2, ustala się:

- 1) sytuowanie na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego i jednego budynku usługowego;
- 2) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy lub zasadą kształtowania zabudowy, o ile zostały oznaczone na rysunku;
- 3) możliwość zagospodarowania nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jako funkcji usługowej;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nieprzekraczającą 9,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 5) wysokość budynku usługowego i budynku garażowo – gospodarczego, nieprzekraczającą 6,0 m od poziomu terenu, dach stromy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 6) dach:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°;
 - b) budynków garażowo - gospodarczych oraz budynków usługowych – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
- 7) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 12%;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
- 10) obowiązkowe zapewnienie na każdej działce budowlanej, niezbędnej ilości miejsc parkingowych, nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oraz w szczególności: garaży,

obiektów małej architektury i zieleni, dojazdów i parkingów, obiektów infrastruktury technicznej;

- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego – do 13,0 m od poziomu terenu, II lub III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dach budynku mieszkalnego stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 1,0 m nad terenem;
- 8) wysokość garaży, budynków infrastruktury technicznej np. stacji trafo – do 5,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem płaskim o nachyleniu połaci dachowych do 15°;
- 9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

§10. Dla terenu zabudowy zagrodowej - RM (stanowiącego integralną część istniejącego poza planem gospodarstwa rolnego), ustala się:

- 1) możliwość sytuowania zabudowy, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego (do 2 mieszkań) w zabudowie zagrodowej – do 9,0 m od poziomu terenu, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 4) wysokość pozostałych budynków – do 12,0 m od poziomu terenu z dachem stromym;
- 5) dach budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej:
 - a) stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - b) o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
- 6) dach pozostałych budynków - stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
- 7) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

- (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na jedno mieszkanie oraz dla pojazdów i maszyn służących produkcji rolniczej nie mniej niż 2 miejsca na działce budowlanej.

§11. Dla terenów zabudowy usługowej (U), obejmujących tereny: U1, U2, U3 i U4, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy w tym mieszkaniowej na terenie U1; dla istniejących budynków z dachami płaskimi możliwość nadbudowy o dach stromy, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 2) sytuowanie budynków usługowych, magazynowych, gospodarczo – garażowych; zakaz rozszerzania funkcji mieszkaniowej (sytuowania budynków mieszkalnych i wydzielania nowych mieszkań);
- 3) wysokość budynków – do 10,0 m od poziomu terenu, z dachem stromym;
- 4) dach stromy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 5) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
- 8) obowiązuje zapewnienie, na wyznaczonym terenie, niezbędnej ilości miejsc parkingowych, nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce parkingowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 9) obsługę komunikacyjną od strony publicznych dróg dojazdowych KD-D.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy w tym mieszkaniowej; zakaz rozszerzania funkcji mieszkaniowej (sytuowania budynków mieszkalnych i wydzielania nowych mieszkań);
- 2) sytuowanie zabudowy o funkcji usługowej; możliwość lokalizowania zabudowy produkcyjnej na obszarze nie większym niż 50% łącznej powierzchni zabudowanej działki budowlanej;
- 3) wysokość budynków – do 15,0 m od poziomu terenu (nie dotyczy urządzeń technicznych), ilość i wysokość kondygnacji wynikająca z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu; w przypadkach technologicznie uzasadnionych dopuszcza się lokalizowanie budowli

(o wyznaczonej funkcji terenu) nie wyższych niż 49,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 4) dowolną geometrię dachów;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 5% do 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 15%;
- 7) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce parkingowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych.

§13. Tereny komunikacji kolejowej KK obejmują:

- 1) tereny komunikacji kolejowej wąskotorowej – KK1, dla których ustala się sytuowanie obiektów zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym; nie lokalizuje się budynków;
- 2) tereny komunikacji kolejowej wąskotorowej – KK2 i KK3, dla których ustala się sytuowanie obiektów zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym oraz pas drogowy przejazdu publicznej, gminnej drogi dojazdowej (KK2) i publicznej, gminnej drogi lokalnej (KK3) przez teren kolejowy; nie lokalizuje się budynków.

§14.1. Dla terenów zieleni objętych formą ochrony przyrody (ZN) oraz terenów zieleni (Z), ustala się kształtowanie zieleni, sytuowanie przejść pieszych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; nie lokalizuje się budynków; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 80%.

2. Dla terenu rolniczego (R), stanowiącego integralną część terenów upraw polowych (obszar poza planem), ustala się zakaz zabudowy budynkami, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Na terenie rolniczym mają zastosowanie przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§15.1. Tereny publicznej komunikacji obejmują:

- 1) teren powiatowej drogi zbiorczej (KD-Z);
- 2) teren gminnej drogi lokalnej (KD-L);
- 3) tereny gminnych dróg dojazdowych (KD-D).

2. Pozostałe tereny komunikacyjne obejmują:

- 1) tereny dróg wewnętrznych (KDW);
- 2) teren dróg wewnętrznych i parkingów (KDWp).

3. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku KDW, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – wg rysunku;
- 2) sytuowanie w pasie drogowym sieci uzbrojenia podziemnego, oświetlenia i zieleni;
- 3) możliwość sytuowania drogi bez wyodrębnienia chodnika.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§16. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) docelowe pełne techniczne uzbrojenie terenu, zgodnie z zasadami zawartymi w §20, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnych;
- 3) gminny system odbioru odpadów z zastosowaniem przepisów o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§17.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia powiatowa publiczna droga zbiorcza KD-Z, w powiązaniu z drogą wojewódzką (ul. Wyrzyska - teren poza planem) istniejącym i projektowanym układem gminnych: lokalnej drogi publicznej (KD-L) i gminnych, dojazdowych dróg publicznych (KD-D) oraz z drogami wewnętrznymi (KDW).

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

i usługowych oraz usługowo-produkcyjnych.

§18. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów 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 gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – poprzez gminną 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;
- 8) gromadzenie segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich dalsze zagospodarowanie i wywóz przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§19. 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.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobzenicy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
(-) Antoni Kapeja

**ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR XXXVIII/307/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 28 LISTOPADA 2017 R.**

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej nie narusza ustaleń 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 2017 r. poz. 1073),

Rada Miejska w Łobżenicy

stwierdza że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej nie jest sprzeczny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała Nr IX/75/99 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 30 czerwca 1999r.).

Teren projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej, objęty jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica granicą obszaru przeznaczonego pod zabudowę. 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
(-) Antoni Kapeja

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR XXXVIII/307/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 28 LISTOPADA 2017 R.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej, 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 2017 r. poz. 1073),

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

- 1) komunikacja drogowa:
 - a) droga publiczna KD-Z o powierzchni: $P \sim 0,55$ ha,
 - b) droga publiczna KD-L o powierzchni: $P \sim 0,7$ ha,
 - c) drogi publiczne KD-D o powierzchni: $P \sim 1,3$ ha,
 - d) drogi wewnętrzne z parkingami KDWP: $P \sim 0,06$ ha;
- 2) sieci infrastruktury technicznej;
 - a) wodociąg o długości: $L \sim 1600$ m,
 - b) kanalizacja sanitarna grawitacyjna: $L \sim 1250$ m, rurociąg tłoczny: $L \sim 180$ m, z niezbędnymi urządzeniami odprowadzającymi ścieki,
 - c) kanalizacja deszczowa: $L \sim 1800$ 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
(-) Antoni Kapeja

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XXXVIII/307/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 28 LISTOPADA 2017 R.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),

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

§1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
(-) Antoni Kapeja

U Z A S A D N I E N I E
do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łobzenica – rejon ul. Targowej

Rada Miejska w Łobzenicy podjęła uchwałę Nr XXVI/179/13 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenica – rejon ul. Targowej. Uchwała w sprawie przystąpienia do planu obejmuje część obszaru obowiązującego planu - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenica (uchwała Nr XXXVIII/350/2002 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 08 października 2002r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 133 z dnia 31.10.2002r.).

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Łobzenica, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Łobzenicy w roku 2014 dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, stanu opracowań planistycznych oraz wniosków w sprawie zmiany studium i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą Nr V/38/15 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa wyżej, jest planem w części aktualnym.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz pozytywnie rozstrzygnięte przez Burmistrza Łobzenicy wnioski inwestorów, w sprawie zmiany planów, podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu dla rejonu miasta Łobzenica w rejonie ul. Targowej.

Celem opracowanego planu jest wydzielenie nowych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowych, usługowej, usługowo-produkcyjnej, rolniczej oraz zachowanie zabudowy istniejącej. Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, uwzględniając nieruchomości objęte złożonymi wnioskami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenica – rejon ul. Targowej, zlokalizowany jest w części w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”. W miejscowym planie uwzględniono wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego, poprzez wyznaczenie harmonijnej struktury projektowanej zabudowy. Uwzględniono również walory krajobrazowe terenu. W planie nie ustalono ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską. Dla zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Realizacja założeń planu, nie spowoduje negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, pod warunkiem realizacji założeń planu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem, występują tereny określone w Prawie ochrony środowiska, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu (MN1 ÷2, MW, MNu1 ÷2 i RM), nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, mogące stanowić zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, a także nie występują obiekty mogące powodować awarie. Brak również uzasadnienia dla określenia potrzeb obronności i bezpieczeństwa w ustaleniach planu. Naruszenie prawa własności w ustaleniach planu, występuje dla wyznaczenia pasów drogowych dróg publicznych. Tereny wyznaczone w planie pod zabudowę, obejmują inwestycje

prywatne i gminne. Walory ekonomiczne planu związane są z obrotem nieruchomościami prywatnymi i gminnymi, potencjalną możliwością zabudowy terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, usługowych i usługowo-produkcyjnego.

W planie nie zamieszczono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego i własnościowego terenów przewidzianych w planie pod zabudowę obejmuje często jedną działkę ewidencyjną. Dla terenów zawierających kilka działek ewidencyjnych dostosowano ustalenia planu do istniejących podziałów geodezyjnych, nie będzie zachodziła potrzeba przeprowadzenia powyższej procedury.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, plan zapewnia docelowe pełne uzbrojenie techniczne wyznaczonych terenów zabudowy istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej. W trybie planu uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, poprzez wymagane: obwieszczenia, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej oraz publikację na stronie internetowej. Zachowano jawność i przejrzystość procedur – w trybie wynikającym z zapisów ww. ustaw i udostępnieniu informacji o środowisku w publicznie dostępnych wykazach oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łobżenicy.

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla rejonu ul. Targowej miasta Łobżenica, plan zachowuje istniejący wodociąg oraz planuje jego rozbudowę, która zapewni zaopatrzenie przyszłych użytkowników w wodę.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko wpłynęły wnioski organów opiniujących i uzgadniających, zgodnie z ich właściwością oraz uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Burmistrz Łobżenicy sporządził projekt planu miejscowego, uwzględniający ww. wnioski oraz wymagane prognozy.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wniosła uwagę do projektu planu. Projekt planu poprawiono, uwzględniając złożoną uwagę, która dotyczyła projektowanej zabudowy zagrodowej.

Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. Dotyczyły ujednolicenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oraz projekcie planu. Projekt planu poprawiono w zakresie zapisów dotyczących ochrony środowiska i lokalizowania przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz ujednolicono zapis w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.

Projekt planu skierowany do wyłożenia obejmuje część terenu wyznaczonego w uchwale

o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej. Nie objęto projektem planu fragmentu terenu położonego poniżej drogi publicznej KD-Z z Łobżenicy do wsi Kruszek. Przewiduje się zlokalizowanie na pozostałym terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do planu inwestycji, które zostaną zawarte w zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Zgodnie z ustaleniami planu, projektuje się zabudowę nową, w związku z tym wzrasta wartość terenów na wskazanym obszarze - wynikająca z ustaleń planu. Prognozuje się możliwość ustalenia przychodu z jednorazowej opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ustawy. Na obszarze planu wyznacza się nowe tereny, o przeznaczeniu powodującym zmianę podatków od nieruchomości. W związku z projektowaną infrastrukturą ujętą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego prognozuje się wydatki Gminy na powyższe inwestycje, które należą do zadań własnych gminy. Bilans wydatków i przychodów gminy obejmuje wpływy z tytułu renty planistycznej, podatków i innych opłat. Zadania inwestycyjne ujęto w rozstrzygnięciu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Łobżenicy.

Plan spełnia wymogi ustawowe planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy .

W planie zapewniono potrzeby interesu publicznego, poprzez ochronę ponadlokalnych celów ochrony przyrody i krajobrazu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica .

PRZEWODNICZĄCY RADY
(-) Antoni Kapeja