

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica w rejonie ul. Wyrzyskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Łobżenicy uchwala co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica w rejonie ul. Wyrzyskiej” zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica – uchwalonego Uchwałą nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem” – stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica w rejonie ul. Wyrzyskiej określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone postanowieniami planu o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 10°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połąci dachowych w przedziale 30° - 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od terenu dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym ustalenie nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów i wiat przystanków komunikacji publicznej;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70 % długości ściany frontowej każdego z budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, przy czym dla tych budynków lokalizowanych w odległości większej niż 25,0 m od obowiązującej linii zabudowy, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; dla budynków gospodarczych, garaży oraz wiat linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

**§3.** Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1U** i **2U**;
- 6) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku symbolem **KDG**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** i **10KDD**.

**§4.**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem, przy czym o ile linie te nie są wyznaczone w linii rozgraniczającej terenu:
  - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
  - b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - d) wiatrołapy mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 2,0 m;
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
  - a) kolorystyka ścian budynków: odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni: różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
  - b) materiały: ceramiczne, drewno, kamień - w kolorach naturalnych tych materiałów,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - b) dojazdów i dojazdów;
- 2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:
  - a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu, zastrzeżeniem lit. a i lit. c,
  - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę części budynku, które wykraczają poza wyznaczone planem linie zabudowy wyłącznie wówczas, gdy nadbudowa jest wykonywana w całym istniejącym obrysie tego budynku,
  - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
    - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
    - gdy niedotrzymane są wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
    - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 3) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

**§5.**

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) MW i MW/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) w przypadku przekroczeń standardów akustycznych, w związku z funkcjonowaniem drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDG oraz przebiegającej poza granicami planu ul. Wyrzyckiej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań z zakresu akustyki budowlanej oraz przegród przeciwhałasowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 5) usług z zakresu wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 6) stacji napraw i obsługi pojazdów poza terenami U i MN/U;
- 7) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 8) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 9) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 11) działalności wydobywczej;
- 12) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do wymaganej uchwałą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: Łobżenica, stan. 16, 18, 19, 54, 55, 56, obszar AZP 34-31/23, 91, 82, 98, 99, 100 w granicach oznaczonych na rysunku, w ramach których dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, zgodnie z przepisami o ochronie i opiece nad zabytkami.

**§7.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem miejscowym oznaczonej na rysunku w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§8.** W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) powierzchnię działki:
  - a) dla terenu MW - nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu MW/U – nie mniejszą niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN – nie mniejszą niż:

- 600 m<sup>2</sup> – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - 450 m<sup>2</sup> - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - d) dla terenów 1MN/U i 2MN/U – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów 1U i 2U - nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 2) szerokość frontów:
- a) dla terenów MN – nie mniejszą niż:
    - 17,0 m - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
    - 12,0 m - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§10.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
  - 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się:
- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
  - 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
  - 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków za wyjątkiem elementów wyposażenia dróg oraz terenu ZP.

#### **§11.**

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicą planu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na obecną drogę wojewódzką ul. Wyrzyską położoną poza granicą planu oraz obsługi komunikacyjnej przyległych terenów z drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDG;

- 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
    - a) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny – dla terenów MW i MW/U,
    - b) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny – dla terenów MN i MN/U,
    - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
    - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
    - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 4) w przypadku, gdy obliczona według pkt 3 lit. a-d, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
    - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
    - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
    - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.
2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym ścieżek pieszo – rowerowych oraz zieleni urządzonej.

**§12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w wysokości 30%.

**§14.**

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku symbolem **MW** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 2) usług, w tym mieszczących handel, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
  - 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
    - a) 13,5 m z dachem stromym,
    - b) 11,0 m z dachem płaskim;
  - 3) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,75;
  - 5) powierzchnię sprzedaży handlu w parterze jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – łącznie nie większą niż 150 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż - 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt. 3 i 4;
  - 9) dachy płaskie lub dachy strome;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza obszarem objętym planem - zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

**§15.**

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **MW/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym mieszczących handel;
  - 3) budynków usługowych, w tym mieszczących handel;
  - 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

- 5) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku określonego w pkt 1, 2 lub 3;
  - 6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
    - a) 13,5 m z dachem stromym,
    - b) 11,0 m z dachem płaskim;
  - 3) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 4) powierzchnię sprzedaży handlu:
    - a) w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami – łącznie nie większą niż 400 m<sup>2</sup>;
    - b) w jednym budynku usługowym – łącznie nie większą niż 1000 m<sup>2</sup>.
  - 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,75;
  - 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż - 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt. 3 i 4;
  - 9) dachy płaskie lub dachy strome;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych z zakazem lokalizacji nowych zjazdów na obecną drogę wojewódzką nr 242 (ul. Wyrzyską).

#### §16.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) jednego budynku gospodarczego albo garażu wolnostojącego o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) jednej wiaty;
  - 4) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatą lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 3) ujednoczenie brył segmentów w zabudowie bliźniaczej w zakresie kompozycji i kolorystyki elewacji, lokalizacji gzymsów dachowych, geometrii i kolorystyki dachów oraz wysokości budynku;
  - 4) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe:
    - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 8,0 m,
    - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 9,5 m,
    - c) zgodną z lit. a lub lit. b i ujednoczoną dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej;
  - 5) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,0 m;
  - 6) dachy:
    - a) płaskie lub strome – dla budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym muszą być one jednolite dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej,
    - b) płaskie – dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej, wiat oraz parterowych części pozostałych budynków;
  - 7) intensywność zabudowy - w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
  - 8) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

- b) nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup> - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

#### §17.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - 1) wyłącznie jednego budynku wolnostojącego: mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, w tym mieszczącego handel;
  - 2) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel;
  - 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 4) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
  - 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe:
    - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 8,0 m,
    - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 9,5 m;
  - 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,0 m;
  - 4) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 5) dachy – płaskie lub strome;
  - 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
  - 7) powierzchnię sprzedaży handlu w jednym budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym – łącznie nie większą niż 150 m<sup>2</sup>;
  - 8) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych, przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej KDG.

#### §18.

1. Na terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami **1U** i **2U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - 1) budynków usługowych, w tym mieszczących handel;
  - 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
  - 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w garażu.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 10,0 m;
  - 3) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 4) dachy – płaskie lub strome;
  - 5) intensywność zabudowy - w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
  - 6) maksymalną powierzchnię sprzedaży handlu w jednym budynku usługowym – nie większą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 7) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych z zakazem lokalizacji nowych zjazdów na obecną drogę wojewódzką nr 242 (ul. Wyrzyską), oraz z zakazem obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDG.

**§19.**

1. Na terenie zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku symbolem **ZP** ustala się na działce budowlanej:
  - 1) lokalizację zieleni urządzonej;
  - 2) możliwość lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

**§20.** Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **KDG** ustala się:

- 1) klasę drogi – główną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżca narożne oraz miejsce lokalizacji ronda w ciągu drogi, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) zjazdów,
  - b) stanowisk postojowych;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) możliwość lokalizacji wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym chodników, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.

**§21.** Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD** ustala się:

- 1) klasę dróg – dojazdową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżca narożne, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym chodników, ścieżek rowerowych, stanowisk postojowych oraz zieleni urządzonej;
- 5) zakaz włączenia do drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **KDG**.

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

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



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

Uchwałą nr XLVIII/401/18 z dnia 24 września 2018 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica w rejonie ul. Wyrzyskiej.

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 17 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łobżenica (uchwała nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje w całości teren oznaczony symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej. Na tym terenie ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji - zabudowy usługowej, zieleni, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym powinny być to usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, oświaty, handlu, sakralne, biura. Dopuszcza się wyznaczenie w miejscowym planie terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Tereny usług, w tym usług sportu mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.

Na całości przedmiotowego obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica” - uchwała nr XXXVIII/350/2002 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 8 października 2002 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 133 z dnia 31 października 2002 r.). Plan ten określa przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze. Układ komunikacyjny planowany w tym dokumencie uniemożliwia racjonalny podział terenu przy uwzględnieniu istniejących podziałów własnościowych. Z tej przyczyny musiał on ulec przeprojektowaniu, w związku z potrzebą rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru miejskiego Łobżenicy. Obowiązujący plan nie uwzględnia również planowanej obwodnicy miasta, która stanowić ma nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 242 Więcbork-Łobżenica-Falmierowo-Wyrzysk (obecnie: ul. Wyrzyska).

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1U** i **2U**;
- 6) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku symbolem **KDG**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** i **10KDD**.

Plan miejscowy obejmuje tereny w większości dotąd niezabudowane. Celem sporządzenia planu miejscowego jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa) w zgodzie z ustaleniami studium i z uwzględnieniem przebudowy drogi wojewódzkiej nr 242 w zakresie budowy obwodnicy miasta.

W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów zabudowy. Zapisy planu pozwalają na zachowanie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Nacisk położono na zaprojektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, regularne ukształtowanie układu komunikacyjnego i linii zabudowy. Zaprojektowano również lokalizację placu z możliwością lokalizacji zieleni urządzonej (skwer parkowy). Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu 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.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga wojewódzka nr 242 – obecny i planowany przebieg). Ustalenia planu będą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na inwestycje mieszkaniowe i usługowe. Wybór lokalizacji przedsięwzięcia podyktowany był stanem własności terenu, a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi – istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb powiązania osiedla z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Istnieje natomiast potrzeba realizacji nowych połączeń komunikacyjnych związanych z funkcjonowaniem planowanej zabudowy wewnątrz osiedla.

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

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne nr 16, 18, 19, 54, 55, 56, obszar AZP 34-31/23, 91, 82, 98, 99, 100, dla których wyznaczono strefę w ramach której dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

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

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

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

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

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Przewiduje się również wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy w postaci budowy dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.