MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁOBŻENICA – REJON UL. MICKIEWICZA

UCHWAŁA NR XXXV/282/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
poz. Z DNIA

Integralną część planu stanowi:
1) uchwała Nr XXXV/282/17 Rady Miejskiej w Łobżenicy, z dnia 29 września 2017 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. ..... z dnia.....;
2) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Projekt planu opracowali:

mgr inż. arch. Iwona Wojtecka
członek Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów Z – 300

tech. Danuta Nowakowska

UCHWAŁA NR XXXV/282/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
z dnia 29 września 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, zmiana: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz.1948; Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935), 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. Mickiewicza, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od strony południowej - pas drogowy drogi powiatowej do Wiktorówka - ul. Mickiewicza, od strony zachodniej i północno-wschodniej – grunty rolne oraz od strony wschodniej - działki istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. Mickiewicza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza, 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. Mickiewicza, 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 przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
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 warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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) izolacyjna zieleń szpalerowa;
7) zasada kształtowania zabudowy.
8) granica obszaru chronionego krajobrazu Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie;

2. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a obowiązującymi liniami zabudowy, o których

mowa w ust. 1 pkt 3, mogą znajdować się tylko jednokondygnacyjne partie wejściowe do budynków, w tym obudowane, ryzality, wykusze, balkony, zadaszenia, schody wejściowe, itp. zewnętrzne części budynku, niezaliczone do kubatury brutto budynku.

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

4. Przez wymagany kierunek 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 7, należy rozumieć sytuowanie budynku w odległości nie większej niż 5,0 m od wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ustalenie obowiązuje na długości oznaczenia (zaszrafowanego paska), wg rysunku.

§5.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczenie na rysunku – RM;
5) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
6) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczenie na rysunku – ZI;
7) teren rolniczy, oznaczenie na rysunku – R;
8) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
9) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KD-L;
10) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
11) teren dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
12) teren drogi wewnętrznej i zieleni, oznaczenie na rysunku – KDW/Z.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz rożnych 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. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o których mowa w §5 ust.1 pkt 3, oraz dla terenów zabudowy zagrodowej (RM), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 4, zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do terenów mieszkaniowo-usługowych, do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz do terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 2
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujących tereny MN1÷ MN4, ustala się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wg warunków zabudowy ustalonych w planie;
2) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie dwóch budynków - garażowych lub gospodarczych; dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami garażowymi lub gospodarczymi - zakaz sytuowania nowych;
3) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, o ile zostały oznaczone na rysunku;
4) możliwość zagospodarowania nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jako funkcji usługowej, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
5) wysokość budynku mieszkalnego nieprzekraczającą 9,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
6) dla budynków istniejących (mieszkalnych) z dachem płaskim – możliwość zachowania lub nadbudowy o dach stromy do wysokości budynku nieprzekraczającej 10,0 m od poziomu terenu i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20º;
7) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczającą 6,0 m od poziomu terenu; I kondygnacja nadziemna z dachem stromym; dla budynków istniejących (garażowych i gospodarczych) z dachem płaskim możliwość zachowania lub nadbudowy o dach stromy do wysokości budynku nieprzekraczającej 7,0 m od poziomu terenu i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20º;
8) dach:
   a) budynków mieszkalnych – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°,

b) budynków garażowych i gospodarczych – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20º;

9) 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%;
10) 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 – 40%;
11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
12) obowiązkowe zapewnienie na każdej działce budowlanej, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie.

§8. Dla **t**erenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, obejmujących teren MNu1 i tereny MNu2, ustala się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wg warunków zabudowy ustalonych w planie;
2) dla budynków usytuowanych przed liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku – zakaz nadbudowy i rozbudowy;
3) sytuowania na każdej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku garażowego lub gospodarczego i jednego budynku usługowego; dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami garażowymi lub gospodarczymi zakaz sytuowania nowych;
4) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, o ile zostały oznaczone na rysunku;
5) możliwość zagospodarowania nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jako funkcji usługowej;
6) wysokość budynku mieszkalnego nieprzekraczającą 9,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
7) wysokość istniejących budynków usługowych nieprzekraczającą 10,0 m od poziomu terenu;
8) zakaz nadbudowy budynków z dachami stromymi;
9) wysokość budynku garażowego, gospodarczego i budynku usługowego nieprzekraczającą 6,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym o nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
10) dach:
    a) istniejących budynków mieszkalnych – możliwość przebudowy dachów płaskich z zastosowaniem nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30º; zakaz zmiany dachów stromych na płaskie;

b) projektowanych budynków mieszkalnych – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°;

c) budynków garażowych i gospodarczych oraz budynków usługowych – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20º; dopuszcza się przebudowę istniejących dachów płaskich oraz zmianę na strome; zakaz zmiany dachów stromych na płaskie;

11) 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%;

12) 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 – 40%;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;

14) obowiązkowe zapewnienie na każdej działce budowlanej, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmujących tereny MW1 i MW2, ustala się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wg warunków zabudowy ustalonych w planie;

2) dla istniejących budynków z dachami płaskimi możliwość nadbudowy o dach stromy, o nachyleniu nie mniejszym niż 20º;

3) sytuowanie w szczególności: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków garażowych, obiektów małej architektury i zieleni, dróg wewnętrznych i parkingów, budowli infrastruktury technicznej;

4) 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%;

5) 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%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;

7) wysokość budynku mieszkalnego – do 12,0 m od poziomu terenu, II do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub I do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym;

8) dach budynku mieszkalnego:

a) stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
b) o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
c) o kierunku głównej kalenicy, wg rysunku;

9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 1,0 m nad terenem;
10) wysokość budynków garażowych – do 6,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym o nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
11) obowiązek zapewnienia na działce budowlanej niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

§10. Dla terenów zabudowy zagrodowej RM, ustala się:

1) możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu; dopuszcza się sytuowanie drugiego domu mieszkalnego na działce budowlanej;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
3) wysokość budynku mieszkalnego – 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;
5) dach budynku mieszkalnego:

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 – 15%;
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 – 45%;
9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych na działce budowlanej, w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na jedno mieszkanie oraz dla pojazdów i maszyn służących produkcji rolniczej nie mniej niż 2 na działce budowlanej.

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

1) zachowanie istniejącej zabudowy; dla istniejących budynków z dachami płaskimi możliwość nadbudowy o dach stromy, o nachyleniu nie mniejszym niż 20º;
2) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków na wyznaczonym terenie U1;
3) wysokość budynków – do 12,0 m nad poziom terenu;

4) dach stromy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20º;
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 – 15%;
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 – 40%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
8) obowiązkowe zapewnienie, na wyznaczonym terenie, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce postojowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
9) obsługę komunikacyjną od strony publicznych dróg dojazdowych KD-D, dla terenów U2 i U3 również poprzez tereny KDW.

§12.1. Dla terenów zieleni izolacyjnej (ZI), ustala się sytuowanie przejść pieszych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury, nie lokalizuje się budynków; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%.

2. Dla terenu rolniczego (R), stanowiącego integralną część terenów upraw polowych (poza planem), ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§13.1. Tereny publicznej komunikacji obejmują:
1) teren powiatowej drogi zbiorczej (KD-Z);
2) tereny gminnych dróg lokalnych (KD-L);
3) tereny gminnych dróg dojazdowych (KD-D).

2. Pozostałe tereny komunikacyjne obejmują:
1) teren dróg wewnętrznych (KDW);
2) teren drogi wewnętrznej i zieleni (KDW/Z).

3. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku KDW i KDW/Z, ustala się:
1) szerokość pasa drogowego – wg rysunku;
2) sytuowanie w pasie drogowym sieci uzbrojenia podziemnego, oświetlenia i zieleni;
3) obowiązek stosowania pasów ruchu jak dla publicznych dróg dojazdowych, z dopuszczalną realizacją drogi bez wyodrębnienia chodnika;
4) dla terenu KDW/Z, od strony północno-wschodniej obowiązkowe kształtowanie zieleni wysokiej.

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

§14. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

1) docelowe pełne techniczne uzbrojenie terenu, zgodnie z zasadami zawartymi w §14, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni terenów 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

§15.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia publiczna droga powiatowa KD-Z (ul. Mickiewicza), w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem gminnych, lokalnych dróg publicznych (KD-L) i gminnych, dojazdowych dróg publicznych (KD-D) oraz z drogami wewnętrznymi (KDW i KDW/Z).

2. Na terenie planu wyznacza się układ dróg dojazdowych i wewnętrznych zapewniający obsługę wyznaczonych terenów mieszkaniowych i usługowego.

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

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

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
2) zasilanie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;

3) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania przepisów odrębnych, w tym przepisów o środowisku;
5) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych systemów grzewczych spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy powiat pilski, z zastosowanie 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) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

2. Na obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej nie wymienionych w uchwale.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§17. 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.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR XXXV/282/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza, 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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała Nr IX/75/99 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 30 czerwca 1999r.).

U Z A S A D N I E N I E

Teren projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza, 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.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR XXXV/282/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 R.

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

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

Rada Miejska w Łobżenicy
rozstrzyga, co następuje:

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

1) komunikacja drogowa:
   a) tereny dróg dojazdowych KD-D, o długości L~ 0,646 km (646 m),
   b) teren drogi lokalnej KD-L, odługości L~ 0,378 km (378 m);
2) sieci infrastruktury technicznej:
   a) wodociąg L~ 896 m,
   b) kanalizacja ścieków komunalnych L~ 620 m.

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XXXV/282/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 R.

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

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. Mickiewicza, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenica – rejon ul. Mickiewicza

Rada Miejska w Łobżenicy podjęła uchwałę Nr XXVI/177/13 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza. Uchwała w sprawie przystąpienia do planu obejmuje część obszaru obowiązującego planu - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica (uchwała Nr XXXVIII/350/2002 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 08 października 2002r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 133 z dnia 31.10.2002r.) oraz planu – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała Nr XXVI/263/01 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27 kwietnia 2001 r., ogłoszona w Dzienniki Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 64 z dnia 07 czerwca 2001 r.).

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Łobżenica, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Łobżenicy 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 Łobżenicy z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica 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 Łobżenicy wnioski inwestorów, w sprawie zmiany planów, podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu dla rejonu miasta Łobżenica w rejonie ul. Mickiewicza.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Mickiewicza, 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 ÷4, MW1÷2, MNu1÷2, 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 i usługowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, plan zapewnia docelowe pełne uzbrojenie techniczne wyznaczonych terenów zabudowy istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. 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. Mickiewicza 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 w zakresie zapisów dwóch ustaleń w jednym punkcie.. Projekt planu poprawiono, uwzględniając złożoną uwagę.

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.

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 a 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 inwestycyjnych 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, potrzeby interesu publicznego, zapewniono poprzez ochronę ponadlokalnych celów ochrony przyrody i krajobrazu.

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