MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LUCHOWO

UCHWAŁA NR XXXV/283/17
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/283/17 Rady Miejskiej w Łobżenicy, z dnia ....., 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/283/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
z dnia 29 września 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Luchowo

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 wsi Luchowo, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: pas drogowy drogi powiatowej do Liszkowa, grunty rolne od strony wschodniej oraz działki istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony północnej, 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 wsi Luchowo, 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 wsi Luchowo, 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 wsi Luchowo, 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.

§3.1. 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.

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

§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.

2. Pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a obowiązującą linią zabudowy, o której 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 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 bryły budynku lub zespołu budynków, zgodnie z wyznaczonym na rysunku kierunkiem.

§5.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
2) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
3) tereny rolnicze, oznaczenie na rysunku – R;
4) teren infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;
5) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
6) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
7) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
8) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
9) teren drogi pieszo-jezdnej, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1, zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§7.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 ÷ MN7), ustala się:

1) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie więcej niż dwóch budynków garażowych lub gospodarczych;
2) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, wg rysunku;
3) 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;
4) wysokość budynku garażowego i gospodarczego nieprzekraczającą 6,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym o nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
5) dach:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 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;
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 – 40%;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
9) obowiązkowe zapewnienie na każdej działce budowlanej, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN8), stanowiącego integralne części nieruchomości (dz. nr ewid. 369/3 i 369/4 – teren poza planem), a nie będącym odrębną działką budowlaną, ustala się:

1) zakaz lokalizowania budynków;
2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni wyznaczonego terenu.

§8. Dla terenu zabudowy usługowej U, ustala się:

1) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków na wyznaczonym terenie;

2) wysokość budynków – do 10,0 m nad poziom terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
3) dach stromy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20º;
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 – 40%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
7) obowiązuje zapewnienie, na wyznaczonym terenie, niezbędnej ilości miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce postojowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej usług;
8) obsługę komunikacyjną od strony publicznych dróg dojazdowych KD-D.

§9. Dla terenów rolniczych (R), mogących stanowić integralne części nieruchomości sąsiednich (MN1÷MN3), ustala się: sytuowanie podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; zakaz lokalizacji budynków.

§10. Dla terenu infrastruktury technicznej (Ki), ustala się;
1) realizację obiektów budowlanych elektroenergetyki oraz kanalizacji;
2) wysokość budynków i budowli związanych z wyznaczoną funkcją terenu do 6,0 m nad poziom terenu;
3) dowolną geometrię dachów;
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 – 0%;
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 – 50%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%.

§11.1. 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) teren drogi wewnętrznej (KDW);
2) teren drogi pieszo-jezdnej (KDWx).

3. Dla drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku KDW, 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. 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

§12. 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

§13.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia publiczna droga powiatowa KD-Z (droga do Liszkowa), w powiązaniu z istniejącym układem gminnej drogi publicznej KD-L i gminnymi drogami publicznymi (KD-D) oraz drogami wewnętrznymi.

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

§14. 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) 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

§15. 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.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWALY
NR XXXV/283/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luchowo 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 wsi Luchowo 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 wsi Luchowo, 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 UCHWALY
NR XXXV/283/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Luchowo, 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 wsi Luchowo, dotyczą następujących inwestycji:

1) komunikacja drogowa:
   a) tereny dróg dojazdowych KD-D, o długości L~0,532 km (532m),
   b) teren drogi lokalnej KD-L, odługości L~0,383 km (383m),
   c) teren drogi pieszo-jezdnej KDWx, o długości L~0,058 km (58m);
2) sieci infrastruktury technicznej:
   a) wodociąg L~365m,
   b) kanalizacja ścieków komunalnych L~1058m.

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWALY
NR XXXV/283/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luchowo.

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 wsi Luchowo, 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 wsi Luchowo

Rada Miejska w Łobżenicy podjęła uchwałę Nr XXVI/175/13 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luchowo. 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, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, o których mowa wyżej, są planami w części aktualnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz pozytywnie rozstrzygnięte przez Burmistrza Łobżenicy wnioski inwestorów, w sprawie zmiany obowiązujących planów, podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu dla rejonu wsi Luchowo.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Luchowo, zlokalizowany jest w całości 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 ÷ 8), 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 publicz-

nych i drogi pieszo-jezdnej. Tereny wyznaczone w planie pod zabudowę, obejmują inwestycje prywatne. Walory ekonomiczne planu związane są z obrotem nieruchomościami prywatnymi i potencjalną możliwością zabudowy terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i terenu usługowego.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, plan zapewnia docelowe pełne uzbrojenie techniczne wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W trybie planu uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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, we wsi Luchowo 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 przepisami 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 dla terenu MN8. 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 .