MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WITROGOSZCZ DLA DZIAŁKI NR 128/1 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 117/4

UCHWAŁA NR XII/103/19
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. 9733 Z DNIA 19 LISTOPADA 2019 R.

Integralną część planu stanowi:

1) uchwała nr XII/103/19 Rady Miejskiej w Łobżenicy, z dnia 29 października 2019 roku, ogłoszona w dzienniku urzędowym województwa wielkopolskiego poz. 9733 z dnia 19 listopada 2019 r.;

2) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Projekt planu opracowali:

mgr inż. arch.	Agata Marciniak
mgr inż. arch.	Aldona Cieśla
mgr inż.	Sonia Myszak

Uchwała Nr XII/103/2019
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witrogoszcz dla działki nr 128/1 oraz części działki nr 117/4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Łobżenicy uchwala, co następuje:

§1.
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Witrogoszcz dla działki nr 128/1 oraz części działki nr 117/4, 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. Załączniki do planu stanowią:
    1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem";
    2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
    3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

§2 Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12º;
2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30º – 45º;
3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki i wiaty od strony dróg;
5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat na powierzchnię działki budowlanej;
6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

§3 Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§4 Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**;
2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku symbolem **RM**;
3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **P/U**;
4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

§5
1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
    1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i ustaleniami planu;

2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
   a) kolory dominujące ścian budynków:
   – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
   – kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej,
   b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
   c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla podkreślenia:
   – odrębności bryłowej części budynków,
   – detali architektonicznych,
   d) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:
   1) lokalizację:
      a) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
      b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
      c) dojść i dojazdów,
      d) urządzeń melioracji wodnych oraz stawów;
   2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:
      a) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu z zastrzeżeniem lit. c,
      b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
      c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
      d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku, gdy:
      – przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
      – w przypadku zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
   3) dowolną powierzchnię i geometrię dla działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.
3. Zakazuje się:
   1) atrap dachów stromych na elewacjach budynków;
   2) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli i wznoszonych na czas budowy.

§6

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
   1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
   2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
   3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
      a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się:
   1) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy czym dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza na terenie P/U;
   2) zmian ukształtowania terenu związanych z nawożeniem mas ziemnych spoza terenu inwestycji;
   3) lokalizacji:

a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii przemysłowych,
b) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
c) usług zamieszkania zbiorowego,
d) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
e) usług składowania i magazynowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
f) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów,
g) stacji paliw, punktów poboru paliw, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
h) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
i) działalności wydobywczej.

§7 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach oznaczonych na rysunku, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

§8 W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§9 W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zgodne z przepisami odrębnymi:
1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§10
1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
   1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, przy czym dopuszcza się lokalizację studni dla poboru wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych; zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
   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 2.
2. Dopuszcza się:
   1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
   2) 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.

§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) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, nie mniejszą niż:
   a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
   b) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
   c) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
   d) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni sprzedaży budynków i lokali handlowych,
   e) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;
4) liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniejszą niż 1 stanowisko na jeden budynek usługowy;
5) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich.
3. Zakazuje się:
   1) lokalizacji stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego;
   2) na terenach dróg lokalizacji ramp, schodów i pochylni, obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem dróg.

§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, w wysokości 30 %.

§14

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** dopuszcza się lokalizację:
   1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
   2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub garaży;
   3) wiat;
   4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.
2. Ustala się:
   1) wysokość:
      a) budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
      b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
   2) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
   3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
   4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,4;
   5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
   6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż:
      a) 1000 m^2 na terenach 1MN i 2MN,
      b) 1200 m^2 na terenie 3MN;
   7) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8;
   8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich w następujących przypadkach:
      a) nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny,
      b) nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich w tym przypadku nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
      c) nad budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami.

§15

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem **RM** dopuszcza się lokalizację:
    1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
    2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub garaży;
    3) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;
    4) wiat;
    5) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i rybackim, przy czym dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie maksymalnej do 15 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza;
    6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.
2. Ustala się:
    1) wysokość:
        a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
        b) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i rybackim – nie większą niż 11,0 m,
        c) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
    2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
    3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
    4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
    5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniejszą niż 3000 m^2;
    6) dachy:
        a) dla budynków mieszkalnych – strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich w następujących przypadkach:
        - nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny,
        - nad parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich w tym przypadku nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
        b) dla pozostałych budynków i wiat – dowolne.

§16

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **P/U** dopuszcza się lokalizację:
    1) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
    2) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i rybackim, przy czym dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza;
    3) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2;
    4) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub garaży;
    5) wiat;
    6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.
2. Ustala się:
    1) wysokość budynków i wiat oraz budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i rybackim – nie większą niż 12,0 m;
    2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
    3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
    4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
    5) dachy dowolne.

§17 Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – od 12,0 m do 20,0 z poszerzeniem o plac do zawracania;
2) zagospodarowanie jako jezdnia lub pieszo-jezdnia z zielenią na wszystkich nieutwardzonych fragmentach terenu.

§18 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
/-/ Antoni Kapeja

Uzasadnienie do Uchwały Nr XII/103/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 października 2019 r.

Uchwałą nr XL/320/17 z dnia 29 grudnia 2017 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witrogoszcz dla działki nr 128/1 oraz części działki nr 117/4.

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. 3,7 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 objęty projektem miejscowego planu obejmuje następujące tereny:

1) 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;
2) teren oznaczony symbolem P2 – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiekty wysokich technologii, w tym tereny obsługi produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych i rybackich. Na tym terenie ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budynków wysokich technologii oraz obiektów do obsługi produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych i rybackich wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Dopuszcza się wprowadzanie na te tereny produkcji związanej z przetwórstwem i produkcją rolną. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji - zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach; Zabudowa mieszkaniowa powinna mieć charakter lokalny oraz być lokalizowana w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach. Należy w miejscowych planach zastosować rozwiązania minimalizujące uciążliwości związane z sąsiadującymi terenami przemysłowymi.

Przedmiotowy obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXVI/263/2001 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27 kwietnia 2001 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 z dnia 7 czerwca 2001 r.).

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony
3) na rysunku symbolem RM;

4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym teren obsługi produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych i rybackich, oznaczony na rysunku symbolem P;
5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW.

Plan miejscowy obejmuje tereny częściowo zabudowane i tereny dotąd niezabudowane. Celem planu jest m.in. umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej oraz zmiana ustaleń dla obszaru lokalizacji zabudowy przemysłowo – usługowej.

W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów. Zapisy planu pozwalają na zachowanie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu położony jest przy drodze publicznej (droga gmina). Ustalenia planu mogą nieznacznie generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na możliwe inwestycje mieszkaniowe i intensyfikację inwestycji przemysłowych. Wybór lokalizacji przedsięwzięcia podyktowany był stanem własności terenu, a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi – istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem planowanej zabudowy.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej. 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 doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń w tym zakresie. Obszar podlega jednak ochronie archeologicznej.

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

Z uwagi na granice obszaru opracowania, które obejmują nieruchomość nie podzieloną wtórnie na działki gruntu - odstąpiono w uchwale od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zakłada się, że niniejszy plan ustala zasady dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z którymi będzie dokonywany podział wtórny nieruchomości.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w zostało opublikowane 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 zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez dwukrotne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 planowanymi 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. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY
/-/ Antoni Kapeja