Uchwała Nr VI/51/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rataje dla działki nr 1145/1

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) 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 Rataje dla działki nr 1145/1", 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 niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący maksymalnie 1 lokal mieszkalny i lokale usługowe o dowolnej powierzchni całkowitej w tym budynku;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12º;
3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°;
4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki i wiaty od strony dróg;
6) **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;
7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
8) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze 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 terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**.

§5. 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 wyłącznie dla podkreślenia:
   - odrębności bryłowej części budynków,
   - detali architektonicznych;
d) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe.

2. Dopuszcza się:
1) lokalizację:
   a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi sytuowanymi na terenie,
   b) dojść i dojazdów;
2) dowolną powierzchnię i dowolną 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.

§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 zagospodarowanym terenie MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; w przypadku przekroczeń standardów akustycznych w związku z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 242 przebiegającej poza granicami planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań z zakresu akustyki budowlanej oraz przegród przeciwhałasowych.

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;
2) zmian ukształtowania terenu związanych z nawożeniem mas ziemnych spoza terenu inwestycji;
3) lokalizacji:
   a) usług składowania i magazynowania odpadów;
   b) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
   c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
   d) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§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 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, 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 i biogazowni.

§11.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
   a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
   b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
   c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
2) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniejszą niż 1 na 1 budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy;
3) obsługę komunikacyjną terenu za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 242 położonej poza granicami planu miejscowego.

2. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** dopuszcza się lokalizację:
1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na jednej działce budowlanej;
2) budynków mieszkalno – usługowych;
3) budynków usługowych, mieszczących usługi i magazyny w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
4) budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych lub garaży;
5) wiat;
6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:
   1) wysokość:
      a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
      b) budynków usługowych – nie większą niż 12,0 m,
      c) budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych lub garaży oraz wiat – nie większą niż 6,0 m;
   2) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
   3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
   4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7;
   5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
   6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1000 m^2;
   7) 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.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

RADA MIEJSKA W ŁOBŻENICY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Kapeja

Uzasadnienie do Uchwały Nr VI/51/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 roku

Uchwałą nr XL/317/17 z dnia 29 grudnia 2017 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rataje dla działki nr 1145/1.

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. 0,3 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 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.

Przedmiotowy obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała nr XXVI/263/01 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27.04.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 z dnia 7 czerwca 2001 r.). W obowiązującym planie miejscowym, działka nr 1145/1 przeznaczona została na tereny rolne z zabudową.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem MN/U.

Plan miejscowy obejmuje tereny dotąd niezabudowane. Celem planu jest m.in. umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, a w szczególności okręgowej stacji kontroli pojazdów a także serwisu i sprzedaży do nowoczesnych ciągników i maszyn rolniczych.

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 wojewódzka nr 242). Ustalenia planu mogą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na możliwe inwestycje usługowe. 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.

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 fragment większej nieruchomości, na której nie istnieją wydzielone 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 w terminie do dnia 7 maja 2018 r., a w następnym etapie opublikowano 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 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.

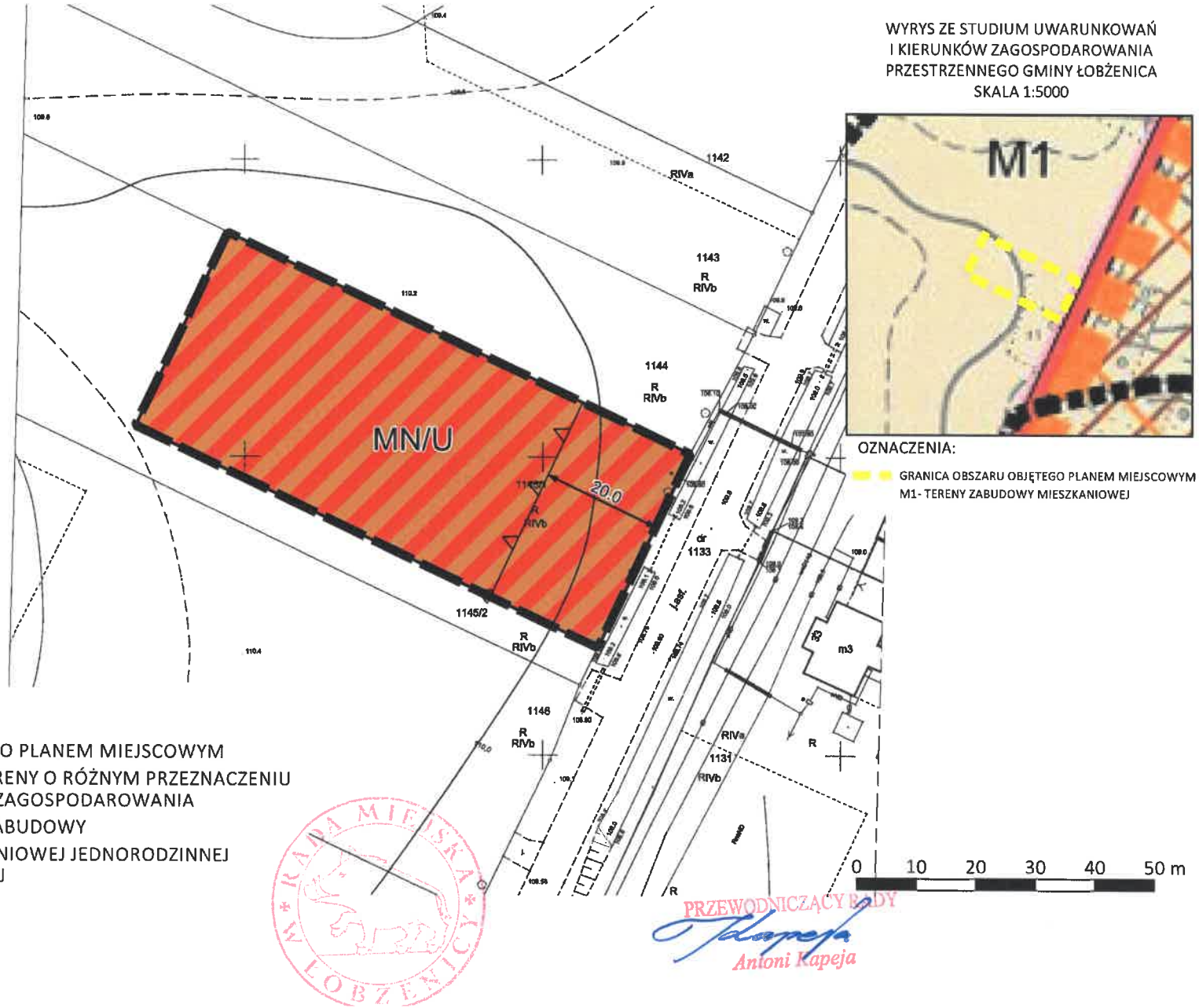
W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

RADA MIEJSKA W ŁOBŻENICY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Kapeja

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RATAJE
DLA DZIAŁKI NR 1145/1
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr VI/51/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBŻENICA
SKALA 1:5000

OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
M1- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

RADA MIEJSKA W ŁOBŻENICY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Kapeja

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/51/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 roku

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie 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 nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rataje dla działki nr 1145/1" ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

RADA MIEJSKA W ŁOBŻENICY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Rapeja

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VI/51/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 roku

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Rozstrzygnięciu Rady Miejskiej w Łobżenicy rozstrzyga co następuje:

§1. Przedmiotowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które byłyby finansowane z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

§2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

RADA MIEJSKA W ŁOBŻENICY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Kapela