Uchwała Nr VI/53/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ferdynandowo dla działki nr 162/4

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) 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 Ferdynandowo dla działki nr 162/4", 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 niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki od strony dróg;
4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
6) **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 usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**.

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

2. Dopuszcza się:
1) lokalizację:
a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi sytuowanymi na terenie,

b) dojść i dojazdów,
c) budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z liniami zabudowy i po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;

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.

2. Zakazuje się:
1) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2) składowania i magazynowania na otwartej przestrzeni bez zadaszenia;
3) lokalizacji:
a) składów,
b) usług zamieszkania zbiorowego,
c) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów,
d) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
e) usług składowania i magazynowania odpadów,
f) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
g) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
h) 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 lokalnych uwarunkowań 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) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
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, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż 1 stanowisko;
2) obsługę komunikacyjną terenu za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi powiatowej nr 1202P położonej poza granicami planu miejscowego.

§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 15 %.

§14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
1) budynku usługowego, w tym handlowego;
2) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:
1) wysokość budynków usługowych:
a) w przypadku stosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,0 m,
b) w przypadku stosowania dachu stromego – nie więcej niż 2 kondygnacje i wysokość wyłącznie jednakowa jak przylegającego istniejącego budynku na działce o numerze ewidencyjnym 162/5;
2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,1, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,4;
4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – od 0% powierzchni działki budowlanej;
5) dachy:
a) płaskie – dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej;
b) strome – dla budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych jak istniejącego budynku na działce o numerze ewidencyjnym 162/5.

§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/53/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 roku

Uchwałą nr XL/319/17 z dnia 29 grudnia 2017 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ferdynandowo dla działki nr 162/4.

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. 0,01 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 162/4 przeznaczona została na tereny mieszkaniowe (oznaczone symbolem M).

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej – oznaczony na rysunku symbolem M1. Zgodnie z ustaleniami studium 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.

Plan miejscowy obejmuje teren zabudowany sklepem spożywczym. Celem planu jest umożliwienie rozbudowy istniejącego sklepu w dostosowaniu do istniejącego budynku mieszkalnego.

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 powiatowa nr 1202P). Ze względu na skalę zabudowy nie przewiduje się zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na możliwe inwestycje usługowe. Wybór lokalizacji przedsięwzięcia podyktowany był stanem własności terenu, istniejącą zabudową a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi – istniejący

układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych.

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 w dużej mierze 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 niewielką powierzchnię objętą opracowaniem planu, odstąpiono w uchwale od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Nie jest zasadne przewidywanie zajście takiej sytuacji na terenie planu.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 7 maja 2018 r. 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 wnioskiem 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 FERDYNANDOWO
DLA DZIAŁKI NR 162/4
SKALA 1:500

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr VI/53/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 29 marca 2019 r.



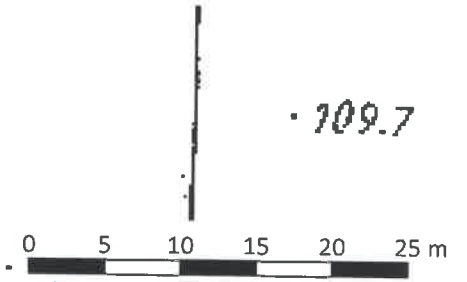
OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

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

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- M1- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Kapeja

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/53/19
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 Ferdynandowo dla działki nr 162/4" ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

RADA MIEJSKA W ŁOBŻENICY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Kępeja

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VI/53/19
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 Kapeja