Uchwała Nr VIII/66/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 31 maja 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Mały dla części działki nr 96/2.

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 Kościerzyn Mały dla części działki nr 96/2", 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. Integralną częścią uchwały są:
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) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°;
3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 publicznych;
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.

§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) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczony na rysunku symbolem **RM**;
2) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem **ZL**.

§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 nieprzekraczalną linią zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
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) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) urządzeń budowlanych, związanych z przeznaczeniem terenu i z obiektami budowlanymi sytuowanymi na terenie,

b) kondygnacji podziemnych w budynkach,

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 lub zgodnie z ustaleniami planu,

b) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

3) dowolną powierzchnię i dowolną geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji atrap dachów stromych na elewacjach budynków.

§6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

1) prowadzenie gospodarki leśnej na terenie **ZL**, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) stosowanie na terenach parkingów wyłącznie nawierzchni szczelnych;

4) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;

5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanym terenie **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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zmian ukształtowania terenu związanych z nawożeniem mas ziemnych spoza terenu inwestycji.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się strefę ochrony stanowisk archeologicznych, 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje sie ustaleń.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie zawartych w przepisach odrębnych ograniczeń, wynikających z lokalizacji:

a) całego obszaru planu w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie“,

b) w sąsiedztwie obszaru chronionego Natura 2000 „Dolina Łobżonki" PLH 300040,

c) 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.

§11. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie 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 bytowo-gospodarczych i technologicznych, w tym do zewnętrznego gaszenia pożarów, z urządzeń wodociągowych lub z istniejących indywidualnych ujęć 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 i biogazowni.

§12.1. 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) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
b) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;
3) obsługę komunikacyjną terenu za pośrednictwem zjazdów z dróg publicznych, położonych poza granicami planu miejscowego.

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

§13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

§15.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczonego symbolem **RM** dopuszcza się zgodną z przepisami odrębnymi lokalizację:
1) nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie;
2) budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych lub garaży;
3) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
4) wiat;
5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
6) innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu.

2. Ustala się:
1) wysokość:
a) budynku mieszkalnego – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
b) budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych lub garaży oraz wiat – nie większą niż 6,0 m,
c) budynków inwentarskich - nie większą niż 9,0 m,

d) innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu - nie większą niż 9,0 m;

2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni terenu;
3) intensywność zabudowy na terenie w przedziale od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,4;
4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
5) 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% ogólnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
   b) dla pozostałych budynków – dowolne.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

§17. 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 VIII/66/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 31 maja 2019 r.

Uchwałą nr XL/324/17 z dnia 29 grudnia 2017 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Mały dla części działki nr 96/2.

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. 1,9 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 następujące tereny: oznaczony symbolem RM – tereny użytkowane rolniczo – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oraz R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Na terenie RM ustala się tereny użytkowane rolniczo z ograniczonym prawem zabudowy – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Zakres i formę terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową określą i uszczegółowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Funkcja uzupełniająca – sadownictwo, zalesienia. Na terenie R - ustala się tereny rolnicze; zakres i formę terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z działalnością rolniczą określą i uszczegółowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Funkcja uzupełniająca – sadownictwo, zalesienia.
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 niniejszym planie miejscowym, działka nr 96/2 w zakresie wnioskowanym przeznaczona została na tereny Zr - tereny rekreacyjne.

Planowane przeznaczenie RM nie narusza ustaleń obowiązującego studium i pozwala na realizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zachowuje teren lasu.

Plan miejscowy obejmuje tereny już częściowo zabudowane. Celem planu jest m.in. umożliwienie powiększenia produkcji rolniczej i hodowlanej.

W ramach sporządzonego 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 gminna). Ustalenia planu mogą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na rozwój produkcji. Wybór lokalizacji przedsięwzięcia podyktowany był stanem własności terenu, istniejącą już hodowlą a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi – istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem planowanej zabudowy.

Obszar planu jest częściowo uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej. Na obszarze planu przewidziane jest również 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 nie ingeruje w tereny zieleni naturalnej.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń w tym zakresie. W zakresie strefy ochrony stanowisk archeologicznych, plan odwołuje się do przepisów odrębnych.

Z uwagi na granice obszaru opracowania, które obejmują nieruchomość będącą częścią działki gruntu - odstąpiono w uchwale od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zasady ewentualnego podziału regulują przepisy odrębne.

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.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu w terminie do dnia 7 maja 2018 r., a w następnym etapie zostało opublikowane ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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.

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.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. 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

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VIII/66/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 31 maja 2019 r.

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 Kościerzyn Mały dla części działki nr 96/2" ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

RADA MIEJSKA W ŁOBŻENICY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Antoni Kapeja

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VIII/66/19
Rady Miejskiej w Łobżenicy
z dnia 31 maja 2019 r.

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. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kościerzyn Mały dla części działki nr 96/2" nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, które byłyby finansowane z budżetu 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