**Uchwała Nr VIII/67/19**
**Rady Miejskiej w Łobżenicy**
**z dnia 31 maja 2019 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszki dla działek nr: 119, 120.**

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 Kruszki dla działek nr: 119, 120", 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 terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczony na rysunku symbolem **RM**.

**§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,
   e) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględniania ich granic;
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) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
2) stosowanie na terenach parkingów wyłącznie nawierzchni szczelnych;
3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
4) 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 się 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 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 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 30% powierzchni terenu;
3) intensywność zabudowy na terenie w przedziale od 0,0 do 0,6;
4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
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/67/19**
**Rady Miejskiej w Łobżenicy**
**z dnia 31 maja 2019 r.**

Uchwałą nr XL/323/17 z dnia 29 grudnia 2017 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszki dla działek nr: 119, 120.

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. 0,8 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: oznaczone symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Na terenie M1 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. 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, działki nr 119 i 120 przeznaczone zostały na tereny Mu - tereny mieszkaniowo-usługowe i tereny N – wyłączone z zabudowy. Zapisy planu na terenie Mu ograniczają możliwość lokalizacji produkcji rolniczej do niepowodującej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

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

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 drogach publicznych: drodze powiatowej nr 1197P oraz przy drodze gminnej. 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 składającą się wyłącznie z dwóch działek gruntu, należących do jednego właściciela - 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 także 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/67/19
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 Kruszki dla działek nr: 119, 120" 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/67/19
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 Kruszki dla działek nr: 119, 120" 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