

UCHWAŁA NR/22
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBZIE
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez
„Nowe Osiedle”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Łobzie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/256/2021 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, obszar „Nowe Osiedle” oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez przyjętego uchwałą Nr XXXVI/245/21 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez „Nowe Osiedle”, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez dla terenu objętego planem;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV.

4. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach odrębnych.

5. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:

- 1) kondygnacja - oznacza to kondygnację nadziemną;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: werandy, ganki, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji, na której są zlokalizowane; linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali

architektonicznych, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych lub ścian fundamentowych - jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte), werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych oraz nadwieszonych części budynku powyżej parteru, a także powierzchni obiektów pomocniczych w szczególności: wiat, szklarni, altan.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku planu oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) IT – teren infrastruktury technicznej;
- 3) R – tereny rolniczy;
- 4) KDD – teren ulicy publicznej klasy dojazdowej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) geometria dachów została określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) budynki i budowle nadziemne lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych i zwymiarowanych na rysunku planu;
- 4) dla działek budowlanych położonych przy działkach zapewniających dostęp do drogi publicznej (działkach drogowych), zabudowę realizować w odległości min. 5 m od granicy z działką drogową, uwzględniając odstępstwa zawarte w definicji linii zabudowy;
- 5) ustala się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej w odsunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. w odległości nie mniejszej niż całkowita długości bocznej ściany budynku zlokalizowanego na froncie działki;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od bocznych i tylnych granic działek budowlanych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej, wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą 9 m²;
- 8) dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się wykorzystywanie mas ziemnych z prowadzonych robót, w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 2) odpady komunalne, należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w przypadku prowadzenia robót ziemnych i odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zasady kształtowania przestrzeni publicznych jakim jest ulica publiczna oznaczona symbolem KDD, określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
- 2) tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie występują.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów 1R i 2MN należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, dla której ustala się, korytarz ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (oznaczony na rysunku planu);
- 2) w granicach korytarza ochrony funkcyjnej zakazuje się:
 - a) budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) budowy garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych o wysokości przekraczającą 3 m nad poziom terenu,
 - c) sadzenia roślin, które mogą osiągnąć wysokość przekraczającą 3 m nad poziom terenu,
 - d) tworzenia hałd i nasypów;
- 3) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV na sieć kablową podziemną, przepisów pkt 1 i pkt 2, nie stosuje się.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą ulicę położoną poza granicami planu, ulicę klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewnia się poprzez ulice określone w pkt 1;
- 3) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych ulic publicznych, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych – dla jednego lokalu mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym;
- 5) nowe sieci infrastruktury technicznej, należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i przepisami wykonawczymi do ustawy;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, na terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane;
- 7) stosownie do potrzeb, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę jej parametrów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż dn 90 mm, włączoną do istniejącej sieci magistralnej,
 - b) dla potrzeb przeciwpożarowych dla całego obszaru planu, zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów;
- 9) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż dn 200 mm i tłocznej o średnicy nie mniejszej niż dn 63 mm,
 - b) dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 10) w zakresie odprowadzeni wód opadowych ustala się:
 - a) doprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, lub rozsączanie do gruntu, lub retencjonowanie, lub odprowadzenie powierzchniowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - b) z terenów dróg odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy 300 mm;
- 11) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) w zależności od potrzeb, ustala się przebudowę napowietrznych sieci średniego napięcia,
 - b) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako kablowe podziemne,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu;
- 12) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej,
 - b) rozbudowę systemu telekomunikacji bezprzewodowej;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych, ustala się budowę sieci niskiego lub średniego ciśnienia o minimalnej średnicy dn 25 mm;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie występują.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) obsługa komunikacyjna – z ulicy 01KDD;
- 3) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, nie wyżej niż 7 m, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2 lit. b oraz § 10 pkt 3;
 - b) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych pochyłe, dopuszcza się dachy płaskie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - c) kąt nachylenia dachu budynków mieszkalnych – 25° do 40°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,07 do 0,90,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy 01KDD;
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody - tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10%

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6IT**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji (istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej);
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy kontenerowej – nie wyżej niż 4 m,
 - b) geometria dachu – płaskie,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy 01KDD,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Ustalania dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDD**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren ulicy publicznej klasy dojazdowej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ulicy zwymiarowano na rysunku planu,
 - b) w przestrzeni ulic ograniczonej liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i przepisami wykonawczymi do ustawy,
 - c) w przestrzeniach ulicy ograniczonej liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się realizację oświetlenia drogowego;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobza.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łobzie.

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