

**UCHWAŁA NR LII/337/10  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBZIE**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, obszar „Drawska”**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz.124)

**Rada Miejska w Łobzie uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX/124/08 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu „Kołdrab”, gmina Łobez, obszar „Drawska” oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobez przyjętym uchwałą Nr XXVI/226/01 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2001 r., zmienionym uchwałą Nr VII/34/07 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 marca 2007 r., zmienionym uchwałą Nr L/317/10 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 25 lutego 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 73,08 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drawska”, opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik 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.

3. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ustala się podział obszaru planu, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1U,P; 2P,U; 3IT,ZP; 4IT,ZP; 5P,U; 6PU; 7U,P; 8P,U; 9P,U; 10E; 11ZL; 12ZL; 13Rz (P,U); 14P,U; 01KDW.

5. 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.

6. Ilekroć w uchwale używa się innych pojęć takich jak:

- 1) front działki - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 2) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,

- b) albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
  - c) 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) i loggie i balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku, powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
  - d) do powierzchni zabudowy nie wlicza się - powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu;
- 3)nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, ściana frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulicy.

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

- 1)U,P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2)IT,ZP – teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; teren zieleni urządzonej, parki skwery zieleńce;
- 3)P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 4)Rz (P,U) – teren rolniczy (istniejącej szkółki leśnej) z możliwością przekształcenia na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 5)ZL – teren lasów;
- 6)E – teren infrastruktury technicznej – energetyka (trafostacja);
- 7)KDW – teren dróg wewnętrznych.

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

- 1)wysokość zabudowy dla budynków określono w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2)ustala się maksymalną wysokość dla obiektów i budowli technologicznych lokalizowanych na terenach obiektów produkcyjnych wynoszącą 50 m;
- 3)geometria dachów została określona w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4)budynki i budowle nadziemne lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
  - a) nie dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy żadnych nadziemnych elementów budynków oraz realizacji przed linią zabudowy budowli nadziemnych;
  - b) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych, elementów podziemnych budynków oraz budowli podziemnych.

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

1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1)wyposażenie terenu przeznaczonego pod zabudowę: w zbiorcze zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków komunalnych i wód opadowych;
- 2)zorganizowany system odbioru odpadów;
- 3)ochronę powietrza poprzez instalowanie atestowanych urządzeń do ogrzewania budynków.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w ramach obszaru planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1)dopuszcza się wydzielenie terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu;

- 2) podział na działki budowlane istniejący (granice działek na mapie geodezyjnej) i zasady podziału (projektowane granice działek fakultatywne) określono na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się łączenie i zagospodarowywanie wydzielonych działek w ramach jednej nieruchomości;
- 4) dopuszcza się inny podział działek na zasadach określonych w dalszych ustaleniach;
- 5) ustala się kierunek podziału geodezyjnego działek jako prostopadły do linii rozgraniczającej teren z ulicą, z dopuszczalnym odchyleniem<sup>+</sup> 10°;
- 6) dopuszcza się podział terenu na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej w tym przepompowni ścieków, stacji transformatorowych na następujących warunkach: - min. powierzchni działki – 70 m<sup>2</sup>, - min. szerokości frontu działki – 10 m.

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

- 1) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 2) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez publiczne ulice położone poza granicami planu oraz ulice wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 2) poza wyznaczonymi na rysunku planu ulicami wewnętrznymi dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych, których lokalizacja wynika odpowiednio z potrzeb użytkowych właścicieli zakładów;
- 3) ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej powiązane z istniejącymi systemami miejskimi w zakresie:
  - a) wodociągu - ustala się budowę i przyłączenie terenów do wodociągu miejskiego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza terenem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) kanalizacji sanitarnej - ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej o średnicy 40 – 400 mm i podłączenie do niej wszystkich terenów; zakazuje się realizacji zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) kanalizacji deszczowej - ustala się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 250 – 600 mm (odbior i odprowadzenie ścieków podczyszczonych poza granicami planu) i przyłączenie do niej wszystkich terenów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) sieci energetycznej – ustala się budowę linii kablowych średniego i niskiego napięcia, podziemnych przyłączonych do sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na poszczególnych terenach w zależności od potrzeb,
  - e) sieć telefonicznej – ustala się budowę sieci telefonicznej,
  - f) sieci gazowej - ustala się docelowo budowę sieci gazowej do celów grzewczych technologicznych s/c lub n/c o średnicy 63-250 mm, dopuszcza się przyłączenie wszystkich obiektów do sieci gazowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie wszystkich rodzajów systemów grzewczych z zastosowaniem urządzeń atestowanych;
- 5) nowoprojektowane sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w przestrzeni ulic ograniczonej liniami rozgraniczającymi w miarę możliwości poza jezdniami;
- 6) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) odpady (komunalne i inne) należy gromadzić w pojemnikach na terenie działek i odprowadzać je zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu, tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

### Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia dla terenów o łącznej powierzchni 3,24 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U,P** (2,08 ha), **7U,P** (1,16 ha):

- 1) przeznaczenie terenów – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację jednego mieszkania służbowego, o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> ;
- 2) zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania: - min. szerokość frontu działki – 25 m, - min. powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup> ,
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 12,0 m,
  - b) geometria dachu – dopuszcza się stosowanie wszystkich rodzajów dachów,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45° ,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej 50 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – do terenu **1U,P** z ulicy położonej granicami planu i ulicy 01KDW, do terenu **7U,P** z ulicy 01KDW,
  - b) parkowanie – minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych lub na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlowych lub na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego (studni),
  - d) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami § 8,
  - e) ścieki sanitarne - zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie ich w indywidualnej oczyszczalni ścieków,
  - f) wody opadowe – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozsączanie lub gromadzenie wód opadowych w ramach terenu działki,
  - g) gaz – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 11. Ustalenia dla terenu o powierzchni 1,85 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P,U** :

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację jednego mieszkania służbowego, o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> ;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania: - min. szerokość frontu działki – 25 m, - min. powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup> ,
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16 m,

- b) geometria dachu – dopuszcza się stosowanie wszystkich rodzajów dachów,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45° ,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd – do terenu z ulicy 01KDW,
  - b) parkowanie – minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych lub na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlowych lub na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego (studni),
  - d) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami § 8,
  - e) ścieki sanitarne - zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie ich w indywidualnej oczyszczalni ścieków,
  - f) wody opadowe – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozsączanie lub gromadzenie wód opadowych w ramach terenu działki,
  - g) gaz – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

**§ 12.** Ustalenia dla terenów o łącznej powierzchni 42,06 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5P,U** (6,85 ha); **6P,U** (4,26 ha); **8P,U** (11,9 ha); **9P,U** (19,05 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację jednego mieszkania służbowego, o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> ;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania: - min. szerokość frontu działki – 50 m, - min. powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup> ,
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16 m,
  - b) geometria dachu – dopuszcza się stosowanie wszystkich rodzajów dachów,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45° ,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – do terenu **6P,U**; **8P,U** z ulicy 01KDW, do terenu **5P,U**; **9P,U** z ulicy położonej poza granicami planu i ulicy 01KDW,
  - b) parkowanie – minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych lub na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlowych lub na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami § 8,
  - d) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami § 8,
  - e) ścieki sanitarne - zgodnie z ustaleniami § 8,
  - f) wody opadowe – zgodnie z ustaleniami § 8,
  - g) gaz – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

**§ 13.** Ustalenia dla terenów o łącznej powierzchni 1,36 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3IT,ZP** (0,39 ha), **4IT,ZP** (0,97 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w szczególności stacja bazowa telefonii komórkowej, stacja redukcyjna gazu);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) zakaz podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 10 m dla budynków, 50 m dla budowli,
  - b) geometria dachu – dachy płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45° ,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej 20 % powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej 50 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – z ulicy 01KDW,
  - b) wody opadowe – rozsączone w ramach terenu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

**§ 14.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,036 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10E** :

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – energetyka (trafostacja);
- 2) zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) zakaz podziałów;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 7,5 m,
  - b) geometria dachu – dachy płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45° ,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej 60 % powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej 10 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd - z ulicy 01KDW,
  - b) wody opadowe – rozsączone w ramach terenu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

**§ 15.** Ustalenia dla terenów o łącznej powierzchni 4,64 ha oznaczonych na rysunku planu symbolami **11ZL** (2,52 ha), **12ZL** (2,12 ha):

- 1) przeznaczenie – tereny lasów,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) zakaz podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy;
- 4) zasady obsługi infrastruktury:
  - a) dojazd – do terenu **11ZL** z ulicy położonej poza granicami planu, do terenu **12ZL** z terenów przyległych;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %

**§ 16.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 9,49 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13Rz (P,U)** :

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy (istniejącej szkółki leśnej) z możliwością przekształcenia na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej; zachowanie, przebudowa, rozbudowa obiektów istniejącej zabudowy zagrodowej, w przypadku zmiany przeznaczenia na cele produkcyjno-usługowe dopuszcza się realizację jednego mieszkania służbowego dla jednego zakładu, o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> ;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania: - min. szerokość frontu działki – 30 m, - min. powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup> ,
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16 m,
  - b) geometria dachu – dopuszcza się stosowanie wszystkich rodzajów dachów,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45° ,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd - z ulicy położonej poza granicami planu,
  - b) parkowanie – minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych lub na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlowych lub na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego (studni),
  - d) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami § 8,
  - e) ścieki sanitarne - zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie ich w indywidualnej oczyszczalni ścieków
  - f) wody opadowe – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozsączanie lub gromadzenie wód opadowych w ramach terenu działki,
  - g) gaz – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 7,16 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14P,U** :

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, dla nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej dopuszcza się realizację jednego mieszkania służbowego, o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> ;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania: - min. szerokość frontu działki – 25 m, - min. powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup> ,
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15 m,
  - b) geometria dachu – dopuszcza się stosowanie wszystkich rodzajów dachów,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45° ,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd - z ulicy położonej poza granicami planu i z ulicy 01KDW,
  - b) parkowanie – minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych lub na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlowych lub na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego (studni),
  - d) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami § 8,
  - e) ścieki sanitarne - zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie ich w indywidualnej oczyszczalni ścieków,
  - f) wody opadowe – zgodnie z ustaleniami § 8, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozsączanie lub gromadzenie wód opadowych w ramach terenu działki,
  - g) gaz – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu komunikacji o powierzchni 3,24 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDW** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren ulic wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) zakaz podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 15 m,
  - b) w przestrzeni ulicy ograniczonej liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,
  - c) w przestrzeniach ulicy ograniczonej liniami rozgraniczającymi, należy zrealizować oświetlenie uliczne.
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

### **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi określoną w decyzji nr GZ.tr.057-602-557/09 z dnia 22 grudnia 2009 r., zmienia się przeznaczenie gruntów rolniczych klasy RIIIb o powierzchni 4,11 ha na cele nierolnicze.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobza.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łobzie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Elżbieta Kobińska**



## Uzasadnienie

Burmistrz Łobza przedkłada do uchwalenia ponownie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobza, obszar „Drawska” w zakresie wskazanym na załączniku graficznym do uchwały. Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 04 marca 2010 r. (pismo znak NK.4.AS.0911/16/10) stwierdził nieważność uchwały nr XLIX/310/10 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez, obszar „Drawska”. Powodem, była zdaniem organu, niezgodność ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez z ustaleniami przyjętymi w planie miejscowym. Rada Miejska w Łobzie zgodnie z art. 20 na podstawie informacji przedłożonych przez Burmistrza Łobza stwierdziła zgodnie z wymogami art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmian.) zgodność ustaleń przedkładanego projektu planu z ustaleniami studium. Organ nadzoru w wyniku własnej interpretacji ustaleń studium zauważył istotne rozbieżności pomiędzy ustaleniami studium, stwierdził rażące naruszenie prawa, co zgodnie z przepisami art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmian.) jest podstawą do negatywnego rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody skutkującego uchynieniem uchwały. Burmistrz Łobza sporządzając projekt planu kierował się zgodnie z wymogami art. 14 ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogiem sporządzania projektu zgodnie z ustaleniami studium. W wyniku ponownej analizy ustaleń zapisów studium i jego kolejnych zmian, sięgnięciu do wszystkich materiałów źródłowych stwierdził, że interpretacja organu nadzorczego miała swoje źródła w dużej nieprecyzyjności zapisów studium, zwłaszcza w części rysunkowej. Burmistrz analizując studium kierował się także załącznikiem graficznym sporządzonym na mapie w skali 1: 5000, który w ramach zmiany studium przyjętym uchwałą Nr VII/34/07 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 marca 2007 r. został wyłączony z jej treści. Rysunek poglądowy (zawarty w części opisowej) oznaczony numerem 7.1 pt. „MIASTO ŁOBEZ KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA” określa w sposób podobny jak usunięty załącznik kierunki zagospodarowania obszarów. W treści opisu ustaleń zmiany studium z dnia 28 marca 2007 r. (str. 56) oraz aktualnej zmiany (str 57) stwierdzono, że „Kierunki zagospodarowania obszarów określają rysunki poglądowe 7.0, 7.1, 8.1 oraz rysunki studium”. Rysunek poglądowy oznaczony symbolem 7.0 został dołączony do części opisowej ostatniej zmiany studium przyjętej uchwałą Nr L/317/10 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 25 lutego 2010 r., a był załącznikiem pierwotnego studium w skali 1: 5000 z naniesionymi później zmianami. Rysunek ten określający zasadniczo kierunki zagospodarowania dla obszaru miasta obejmuje także znaczą część obszaru „Drawska”, w szczególności jego fragmenty dla których nieprecyzyjnie określono kierunki zagospodarowania w załączniku w skali 1: 10 000. Zgodnie z tymi rysunkami, biorąc pod uwagę w szczególności rysunek poglądowy w skali 1: 5000 Burmistrz stwierdził, że studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego jako obszary o wiodących funkcjach wytwórczo-usługowych. Jedyną wątpliwość budzi oznaczenie terenu istniejącej szkółki leśnej przy ul. Drawskiej, dla której na rysunku studium (w szczególności jest to widoczne na pierwotnym oryginalnym rysunku studium sporządzonym „technikami ręcznymi” w arkuszach A1 w skali 1: 10 000) określono zarówno oznaczenie określające zalesienia jak i funkcje wytwórczo-usługowe. Tu zapewne istotne znaczenie miało istniejące użytkowanie terenu (szkółka leśna) jak i też strefowanie funkcji, która dla całego obszaru została określona jako wytwórczo-usługowa. Teren ten jest zgodnie z ewidencją gruntów oznaczony jako rolniczy. Zarówno właściciele jak i inne podmioty nie wnioskowały nigdy zalesienia tego terenu. Właściciele zarówno na etapie sporządzania studium jak i planu miejscowego wnosili o przeznaczenie terenu na cele usługowe. Burmistrz Łobza badając dokumentację studium, w tym wszelkie materiały związane z jego zmianami stwierdził większe lub mniejsze nieścisłości zapisów jego kolejnych edycji zwłaszcza w części rysunkowej. Część tych nieścisłości ma swoje podstawy w technice sporządzenia pierwotnego rysunku studium i niezamierzonych błędach reprodukcji pierwotnego dokumentu (skanowanie i dalsza obróbka). W związku z powyższym Burmistrz Łobza dokonał niezbędnych korekt projektu planu dotyczących w szczególności terenu oznaczonego obecnie symbolem 13RZ (P,U) uwzględniając istniejące użytkowanie terenu (szkółka leśna) dopuszczając możliwość jego przekształcenia na cele usługowo-produkcyjne co jest zgodne z ustaleniami studium. Inne nieścisłości wynikające z nieprecyzyjności rysunku studium (np. granice obszarów) lub zastosowanie obecnie nieaktualnych kategorii (zabudowa rzemieślnicza) lub nakładanie się oznaczeń dotyczących funkcji o różnym charakterze zostało zinterpretowane zgodnie z interesem gminy (grunty w większości są własnością komunalną) lub wnioskami obywateli. Przy interpretacji zapisów kierowano się przede wszystkim zasadą strefowania funkcji, która jest jedną z wiodących zasad w planowaniu przestrzennym. Wiele z nieścisłości rysunkowych dotyczących objętych

projektem planu zostało skorygowane w procedurze ostatniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez przyjętej uchwałą Nr L/317/10 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 25 lutego 2010 r. W związku z powyższym Burmistrz Łobza zinterpretował zgodność projektu planu z ustaleniami zmiany studium, mimo, że załącznik graficzny do uchwały przyjmujący tę zmianę jest w tym zakresie niejednoznaczny i nieprecyzyjny. Ponieważ to Rada Miejska rozstrzyga o zgodności przedkładanego projektu planu z ustaleniami studium Burmistrz mając na uwadze wcześniej przytoczone okoliczności rekomenduje pozytywne rozstrzygnięcie zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium. W związku z powyższym, mając na uwadze istotę studium (wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które określa kierunki zagospodarowania obszarów, nie zaś przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające te tereny (co jest oczywiście rezerwowane przez ustawę jedynie dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) a także kompetencje i rolę zarówno Burmistrza jak i Rady Miejskiej w procedurze sporządzania planu miejscowego należy uznać zgodność przedkładanego projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez. Burmistrz Łobza przedkłada do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobza, obszar „Drawska” w zakresie wskazanym na załączniku graficznym do uchwały. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Burmistrz po przeprowadzeniu analizy zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, stwierdził zgodność zamierzeń inwestorskich z ustaleniami studium. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, przyjętym uchwałą Nr XXVI/226/01 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2001 r., zmienionym uchwałą Nr VII/34/07 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 marca 2007 r. oraz zmienionym uchwałą Nr L/317/10 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 25 lutego 2010 r. przedmiotowy obszar w większości posiada funkcję wytwórczo-usługową. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu ułatwienie potencjalnym, przyszłym inwestorom skomplikowanego i długotrwałego procesu inwestycyjnego, co może zadecydować o lokalizacji nowych inwestycji na terenie gminy Łobez. Uzasadnienie podpisał Burmistrz Łobza Ryszard Sola.

## **Załączniki binarne**

---

Załącznik nr 1 do Uchwały z dnia 28 kwietnia 2010 r.

*Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Koldrąb", opracowany w skali 1:1000*

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały z dnia 28 kwietnia 2010 r.

*wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenu objętego planem*

Zalacznik2.jpg

Załącznik nr 3 do Uchwały z dnia 28 kwietnia 2010 r.

*Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu*

Zalacznik3.doc

Załącznik nr 4 do Uchwały z dnia 28 kwietnia 2010 r.

*Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych*

Zalacznik4.doc