

**GMINA ŁOBŻENICA**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**Integralną część zmiany planu stanowią:**

- uchwała Nr XXVI/263/01 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27.04.2001, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 54 z dnia 7 czerwca 2001 r.,
- rysunek zmiany planu Nr 1 w skali 1 : 20000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- rysunek zmiany planu Nr 2 ÷ 9 w skali 1 : 5000 dla wsi:
  - Dębno - załącznik Nr 2
  - Dźwierzno Małe - załącznik Nr 3
  - Dźwierzno Wielkie - załącznik Nr 4
  - Liszkowo - załącznik Nr 5
  - Luchowo - załącznik Nr 6
  - Trzeboń - załącznik Nr 7
  - Witrogoszcz - załącznik Nr 8
  - Witrogoszcz Kolonia - załącznik Nr 9- do uchwały.

Projekt zmiany opracowali:

**mgr inż. arch.**

**Tomira Łęska – Oleszak**

Nr ewid. uprawnień 250/88

**mgr inż. arch.**

**Witold Oleszak**

*T. Oleszak*  
arch. Tomira Łęska-Oleszak  
PROJEKTANT PLANÓW  
MIEJSCOWYCH  
nr ewid. upr. 250/88

**Zakres ustaleń zmiany planu obejmuje:**

Rozdział 1 - Przepisy ogólne.

Rozdział 2 - Zasady zagospodarowania odnoszące się do całego obszaru planu.

Rozdział 3 - Obszary wyłączone z zabudowy.

Rozdział 4 - Obszary przeznaczone pod zabudowę.

Rozdział 5 - Drogi publiczne.

Rozdział 6 - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 7 - Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział 8 - Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

Rozdział 9 - Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego.

Rozdział 10 - Przepisy końcowe.

UCHWAŁA NR XXVI/263/01

Rady Miejskiej w Łobzenicy  
z dnia 27 kwiecień 2001

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Łobzenica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Łobzenicy uchwała:

**zmianę miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Łobzenica**

**zwaną dalej planem,**

w następującej treści:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Ustalenia niniejszej uchwały obejmują obszar administracyjny Gminy Łobzenica, z wyłączeniem:
  - 1) części terenów miasta Łobzenicy, wsi Rataje i wsi Luchowo, dla których sporządzony zostanie odrębny plan miejscowy, zgodnie z uchwałą XI/101/99 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 28 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobzenicy,
  - 2) terenu zabudowy lotniskowej w Gródku Krajeńskim (wieś Dźwierszno Małe), dla którego sporządzony zostanie odrębny plan miejscowy, zgodnie z uchwałą Nr XI/102/99 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 28 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu w skali 1 : 20000 następująco:
  - 1) teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – PL 1,
  - 2) teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 – PL 2.

**§ 2**

Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z uchwałą Nr XI/100/99 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 28 września 1999 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica oraz uchwałą Nr IX/75/99 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica.



### § 3

Integralną część zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica stanowią rysunki zmiany planu, obejmujące:

- 1) rysunek zmiany planu Nr 1 w skali 1 : 20000, w granicach administracyjnych gminy, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) rysunek zmiany planu Nr 2 w skali 1 : 5000, dla wsi Dębno, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały,
- 3) rysunek zmiany planu Nr 3 w skali 1: 5000, dla wsi Dźwierszno Małe, stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały.
- 4) rysunek zmiany planu Nr 4 w skali 1: 5000, dla wsi Dźwierszno Wielkie, stanowiący załącznik Nr 4 do uchwały,
- 5) rysunek zmiany planu Nr 5 w skali 1: 5000, dla wsi Liszkowo, stanowiący załącznik Nr 5 do uchwały,
- 6) rysunek zmiany planu Nr 6 w skali 1: 5000, dla wsi Luchowo, stanowiący załącznik Nr 6 do uchwały,
- 7) rysunek zmiany planu Nr 7 w skali 1: 5000, dla wsi Trzeboń, stanowiący załącznik Nr 7 do uchwały,
- 8) rysunek zmiany planu Nr 8 w skali 1: 5000, dla wsi Witrogoszcz, stanowiący załącznik Nr 8 do uchwały,
- 9) rysunek zmiany planu Nr 9 w skali 1: 5000, dla wsi Witrogoszcz Kolonia, stanowiący załącznik Nr 9 do uchwały,

zwane dalej rysunkami.

## Rozdział 2

### Zasady zagospodarowania odnoszące się do całego obszaru.

#### § 4

Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) obszary wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku Nr 1,
- 2) obszary przeznaczone pod zabudowę, zgodnie z § 14, oznaczone na rysunkach Nr 1 ÷ 9,
- 3) strefy ochrony krajobrazu, oznaczone graficznie na rysunku Nr 1,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone graficznie na rysunkach Nr 1 ÷ 9.

#### § 5

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, a w szczególności zdrowia ludzi.
2. Inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska mogą być realizowane na obszarach, zgodnie z przeznaczeniem terenu, wynikającym z niniejszej uchwały, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz zasady nieuciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na obowiązujące graniczne normy oddziaływania czynników uciążliwych, w szczególności – hałasu.

3. Za uciążliwe dla środowiska uznaje się stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otoczenia, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami.

## § 6

1. Dla części obszaru objętego planem obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z Rozporządzenia Nr 5/98 Wojewody Piłskiego z dnia 15.05.1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim.
2. W obszarach chronionego krajobrazu, na terenach przeznaczonych do zagospodarowania, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów jezior i rzek.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2, mogą być realizowane budowle związane z funkcją terenu (drogi, sieci uzbrojenia technicznego, budowle sportowo-rekreacyjne) oraz niekubaturowe obiekty małej architektury (obiekty użytkowe służące rekreacji oraz obiekty architektury ogrodowej).
4. Obszary chronionego krajobrazu, o których mowa w ust. 1, oznaczono graficznie na rysunku Nr 1.

## § 7

1. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane:
  - 1) urządzenia wodne określone w ustawie z dnia 24 października 1974 r. Prawo wodne,
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej, nie określone w niniejszej uchwale, a służące obsłudze terenów wyznaczonych pod zabudowę oraz ochronie środowiska przyrodniczego.
2. Urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą być realizowane na terenach, dla których zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

## § 8

Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się przeznaczenie pod zalesienie enklaw śródleśnych, obszarów przyleśnych, przyrodniczych i stanowiących otulinę wyznaczonych obszarów rekreacyjnych, zbędnych dla gospodarki polowej.

## Rozdział 3

### Obszary wyłączone z zabudowy.

## § 9

1. Obszarami wyłączonymi z zabudowy są:
  - 1) tereny gruntów leśnych, w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
  - 2) tereny użytków rolnych, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- 3) tereny zieleni obejmujące: skupiska zieleni (kępy drzew i krzewów), stanowiące pozostałości ekosystemów, użytki ekologiczne, cmentarze i parki,
  - 4) tereny wód otwartych, zgodnie z ewidencją gruntów.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku – N.
  3. O ile z treści uchwały nie wynika inaczej, obszary, o których mowa w ust. 1 i 2, są obszarami wyłączonymi z zabudowy – budynkami.
  4. Istniejąca zabudowa rozproszona, na terenach wyłączonych z zabudowy, kwalifikowana jest jako grunty rolne z zabudową, zgodnie z § 14 pkt 1.

#### § 10

Dla terenów lasów, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1, ustala się z zachowaniem istniejącego przeznaczenia gruntów oraz prawo do realizacji:

- 1) przebudowy i modernizacji istniejących budynków na terenach osad leśnych,
- 2) dróg,
- 3) sieci uzbrojenia terenu,
- 4) urządzeń melioracji wodnych,
- 5) parkingów leśnych.

#### § 11

Dla użytków rolnych, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2, ustala się prawo do realizacji budowli obejmujących:

- 1) drogi,
- 2) sieci uzbrojenia terenu,
- 3) urządzenia melioracji wodnych.

#### § 12

Dla terenów zieleni, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 3, ustala się następująco:

- 1) tereny skupisk zieleni są wyłączone w całości z zabudowy,
- 2) na terenach cmentarzy dopuszcza się budowę kaplic, obiektów małej architektury, ogrodzeń, sieci uzbrojenia terenu oraz parkingów przycmentarnych, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury, w odniesieniu do terenów objętych ochroną konserwatorską,
- 3) na terenach parków dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i sieci uzbrojenia terenu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury, w odniesieniu do terenów objętych ochroną konserwatorską.

#### § 13

1. Na wszystkich wodach, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 4, dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych, z zachowaniem przepisów szczególnych wynikających z ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo wodne.
2. Na jeziorach, wzdłuż linii brzegu przy terenach rekreacyjnych dopuszcza się budowę pomostów oraz urządzeń służących obsłudze kąpieliska.

## Rozdział 4

### Obszary przeznaczone pod zabudowę

#### § 14

1. Na obszarze objętym planem ustala się prawo do zabudowy terenów o następującym przeznaczeniu:
  - 1) grunty rolne z zabudową określoną w art. 2 ust.1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oznaczenie na rysunku – Rm,
  - 2) tereny ogrodów przydomowych w budownictwie wielorodzinnym, oznaczenie na rysunku – Ro,
  - 3) tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczenie na rysunku – Mu,
  - 4) tereny mieszkaniowe, oznaczenie na rysunku – M,
  - 5) tereny mieszkaniowo-rekreacyjne, oznaczenie na rysunku Mr,
  - 6) tereny rekreacyjne, oznaczenie na rysunku – Zr,
  - 7) tereny usługowe, oznaczenie na rysunku – U,
  - 8) tereny usługowo-produkcyjne, oznaczenie na rysunku – Up,
  - 9) tereny strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczenie na rysunku – K.
2. Na całym obszarze objętym planem zachowuje się istniejące budynki, z prawem do ich rozbudowy lub przebudowy i zachowaniem warunków wynikających z art. 4 Prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków ustalonych niniejszą uchwałą.

#### § 15

1. Na gruntach rolnych z zabudową (Rm), o których mowa we § 14 pkt 1, liczba nowych siedlisk nie może przekraczać połowy liczby istniejących, w liniach rozgraniczających, określonych na rysunku, a na obszarach oznaczonych Rm 1 – maksymalnie dwa siedliska, na każdym z wyznaczonych terenów.
2. Siedlisko stanowi wyodrębnioną z użytków rolnych działkę zagrodową, obejmującą budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, komunikację i ogród przydomowy.
3. Istniejące obiekty, na gruntach, o których mowa w ust. 1, mogą zmieniać przeznaczenie na cele usługowe, z zastrzeżeniami wynikającymi z niniejszej uchwały.
4. Przy istniejących siedliskach dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej na cele mieszkaniowe, uzupełniającej zabudowę zagrodową, kwalifikowanej zgodnie z ust. 1, jako nowe siedlisko.
5. Zabudowa, o której mowa w ust. 1 i 4, musi spełniać warunki zawarte w rozdziale 7 niniejszej uchwały.
6. Na terenach ogrodów przydomowych w budownictwie wielorodzinnym (Ro) dopuszcza się realizację, na każdej działce jednego budynku (altany lub budynku gospodarczego), z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## § 16

1. Na terenach mieszkaniowo-usługowych (Mu), o których mowa w § 14 pkt 3, podstawowym przeznaczeniem jest zachowanie istniejącego mieszkalnictwa i usług oraz produkcji rolniczej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane budynki mieszkalne, gospodarcze, produkcji rolniczej oraz usługowe, nie powodujące uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, określonej w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych.

## § 17

1. Tereny mieszkaniowe (M), o których mowa w § 14 pkt 4 obejmują:
  - 1) istniejącą zabudowę wielorodzinną,
  - 2) wyznaczoną do zagospodarowania zabudowę jednorodzinną.
2. Ustala się zakaz uzupełniania zabudowy wielorodzinnej, o której mowa w ust. 1 pkt.1.
3. Na każdej, wyznaczonej działce zabudowy jednorodzinnej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy.
4. Na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej, o ile nie wymaga to realizacji odrębnego budynku, a powiększenie kubatury budynku mieszkalnego nie przekracza 20% powierzchni mieszkalnej.

## § 18

1. Na terenach mieszkaniowo-rekreacyjnych (Mr), o których mowa w § 14 pkt 5, ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej funkcji zabudowy, kwalifikowanej jako grunty rolne z zabudową, zgodnie z § 14 pkt 1,
  - 2) prawo do przekształceń istniejących budynków na cele rekreacyjne,
  - 3) prawo do budowy budynków mieszkalnych, rekreacyjnych i usługowych, związanych z obsługą turystyki.
2. Jako budynki rekreacyjne rozumie się budynki służące do wypoczynku: letniskowe, pensjonaty i hotele.
3. Liczba nowych działek budowlanych, przeznaczonych na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie może przekraczać liczby istniejących, w liniach rozgraniczających określonych na rysunku.
4. Budynki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, winny stanowić uzupełnienie zabudowy wzdłuż istniejących dróg, z zachowaniem występującego na obszarze rozproszenia zabudowy i formy architektonicznej obiektów.

## § 19

1. Na terenach rekreacyjnych (Zr), o których mowa w § 14 pkt 6, z zachowaniem przepisów szczególnych i warunków wynikających z niniejszej uchwały ustala się prawo do realizacji w odległości nie mniejszej niż 100 m od brzegów jezior, następujących obiektów:
  - 1) budynków letniskowych,
  - 2) budynków pensjonatowych,
  - 3) budynków usługowych, związanych z obsługą turystyki.
  - 4) urządzeń i budowli związanych z rekreacyjną funkcją terenów.
2. Budynki pensjonatowe i usługowe, o których mowa w ust. 1, powinny być gabarytowo zbliżone do realizowanych budynków letniskowych.

## § 20

1. Tereny usługowe (U), o których mowa w § 14 pkt 7 przeznacza się na usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, lecz nie wytwarzające bezpośrednio dóbr materialnych, w szczególności edukację, ochronę zdrowia i opiekę socjalną, kulturę, handel, gastronomię itp.
2. Wyodrębnione, na rysunkach, tereny usługowe mogą być przeznaczone na inne, niż dotychczasowe, cele usługowe lub cele mieszkaniowe, o ile istniejące obiekty spełniają warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## § 21

Tereny usługowo-produkcyjne (Up), o których mowa w § 14 pkt 8 przeznaczone są na cele działalności produkcyjnej i usługowej, w tym obsługi rolnictwa, z zastrzeżeniami wynikającymi z § 5, niniejszej uchwały.

## § 22

Na terenach stref ochrony konserwatorskiej (K), o których mowa w § 14 pkt 9 zachowuje się istniejące funkcje i przeznaczenie obiektów, z zastrzeżeniami wynikającymi z niniejszej uchwały i przepisów szczególnych.

## § 23

1. Na terenach usługowych (U) i usługowo-produkcyjnych (Up) mogą być realizowane budynki mieszkalne właścicieli.
2. Z wyłączeniem sołectw: Dźwierszno Małe, Piesna, Trzeboń, Walentynowo, Witrogoszcz Kolonia, na wyznaczonych terenach mieszkaniowo-usługowych (Mu) oraz gruntach rolnych (Rm), dopuszcza się nierolniczą działalność produkcyjną, z zastrzeżeniami wynikającymi z niniejszej uchwały.
3. Z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie mogą być realizowane obiekty wymienione w niniejszej uchwale.



## § 24

1. Dla wsi Dziegciarnia ustala się zakaz zmiany układu ruralistycznego wsi oraz zmiany formy budynków, wykończenia elewacji (licówka ceglana) oraz detali architektonicznych.
2. Przekształcenia i zabudowa, we wsi Kruszki, winny gwarantować uczytelnienie historycznego układu owalnicy.

## Rozdział 5

### Drogi publiczne.

## § 25

1. Na całym obszarze objętym uchwałą zachowuje się przebiegi dróg publicznych w istniejących, zgodnych z ewidencją gruntów, liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Dla obsługi sieci osadniczej, Gminy Łobzenica, ustala się:
  - 1) podstawowy układ komunikacyjny obejmujący:
    - a) drogi główne,
    - b) drogi zbiorcze,
    - c) drogi lokalne,
  - 2) układ komunikacyjny obsługujący obejmujący drogi dojazdowe i wewnętrzne.
3. Wszystkie drogi wymienione w ust. 2 pkt 1, są drogami jednojezdniowymi, o dwóch pasach ruchu, z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2, zachowuje się istniejące standardy techniczne.
5. Dla obejścia miasta Łobzenicy, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 242, ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m.
6. W obszarach zurbanizowanych jednostek osadniczych ustala się przekrój uliczny dróg, z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami.
7. Linie rozgraniczające dla skrzyżowań, w zależności od potrzeb, mogą być ustalone zgodnie z art. 93 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
8. Przy drogach, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, dopuszcza się realizację stacji paliw i miejsc obsługi podróżnych, na gruntach, dla których nie jest wymagana zgoda na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## § 26

1. Dla podstawowego układu komunikacyjnego, o którym mowa w § 25 ust. 2 pkt 1, ustala się klasy dróg następująco:

- 1) drogi główne obejmujące:
    - a) drogę wojewódzką Nr 242,
    - b) drogę powiatową Nr 29332,
    - c) ulice na przebiegu dróg głównych, w mieście Łobzenicy, dla których linie rozgraniczające- określi odrębna uchwała,
  - 2) drogi zbiorcze obejmujące:
    - a) drogi powiatowe Nr 29357, Nr 29361, Nr 29362, z wyłączeniem przebiegu przez wieś Wiktorówko, Nr 29367, Nr 29369, Nr 29372, Nr 29375,
    - b) drogę gminą łączącą wieś Wiktorówko z miastem Łobzenicą,
    - c) drogę gminną, w ciągu drogi Nr 29362, łączącą wieś Kruszki z drogą główną Nr 242,
  - 3) drogi lokalne obejmujące:
    - a) drogi powiatowe Nr 29358, Nr 29359 Nr 29360, Nr 29362 we wsi Wiktorówko, Nr 29365, Nr 29368, Nr 29370,
    - b) drogę gminną łączącą Kościerzyn Mały z miastem Łobzenicą,
    - c) drogę gminną łączącą wieś Liszkowo ze wsią Ferdynandowo,
2. Drogi, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3, oznaczone graficznie na rysunkach.

## § 27

1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, z zachowaniem warunków technicznych.
2. Na wszystkich drogach głównych i zbiorczych mogą być prowadzone linie komunikacji autobusowej, z prawem realizacji zatok przystankowych oraz budowy wiat osłonowych.
3. W uzasadnionych przypadkach, linie autobusowe mogą być prowadzone na drogach lokalnych we wsiach, które nie są obsługiwane drogami głównymi i zbiorczymi.
4. Wzdłuż dróg głównych, z wyłączeniem obszarów zurbanizowanych miasta Łobzenicy oraz wsi: Szczerbin, Luchowo, Dźwierszno Małe i Dźwierszno Wielkie, ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z obsługą podróżnych oraz realizacji, w pasach drogowych, infrastruktury technicznej, nie związanej z drogą.
5. Połączenie komunikacyjne z drogi wojewódzkiej nr 242 zapewnić poprzez istniejące zjazdy. Obszary przeznaczone pod nową zabudowę połączyć z drogą nr 242 poprzez projektowane drogi lokalne poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej i istniejące lub projektowane skrzyżowania uwzględniając wymogi § 9.1.4 oraz §§ 78 i 79 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.



## Rozdział 6

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

#### § 28

1. Ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę wszystkich gospodarstw domowych na terenie gminy, z gminnych sieci wodociągowych.
2. Zaopatrzenie w wodę zapewniają następujące ujęcia:
  - 1) w mieście Łobzenicy oraz wsiach Luchowo i Witrogoszcz, jako układ współpracujący, dla miasta oraz wsi: Chlebno, Luchowo, Rataje, Witrogoszcz i Witrogoszcz Kolonia,
  - 2) we wsi Dębno – dla Dębna i Fanianowa,
  - 3) we wsi Dziegciarnia,
  - 4) we wsi Dźwierszno Wielkie – dla wsi: Dźwierszno Małe, Dźwierszno Wielkie, Izdebki i Topola,
  - 5) we wsi Ferdynandowo,
  - 6) we wsi Kunowo,
  - 7) we wsi Liszkowo,
  - 8) we wsi Szczerbin – dla wsi: Szczerbin i Kościerzyn Mały,
  - 9) we wsi Trzeboń,
  - 10) we wsi Wiktorówko – dla wsi Walentynowo, Wiktorówko, Piesna i dla Górki Klasztornej
  - 11) w ośrodku rekreacyjnym – Gródek Krajeński.
3. Dopuszcza się łączenie, wymienionych w ust. 2, układów wodociągowych w systemy wspomagające, służące sprawnemu zaopatrzeniu w wodę wszystkich jednostek osadniczych.
4. Awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę pitną określa odrębny „program publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych”.

#### § 29

1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się zbiorowe odprowadzenie ścieków do systemów grawitacyjno-pomopowych, obejmujących następujące jednostki osadnicze:
  - 1) miasto Łobzenicę oraz wsie: Liszkowo, Luchowo, Rataje, Trzeboń, Fanianowo i Ferdynandowo,
  - 2) wieś Dębno i Dziunin,
  - 3) wsie: Witrogoszcz Kolonię i Witrogoszcz,
  - 4) wsie: Topola, Dźwierszno Małe z Gródkiem Krajeńskim i Dźwierszno Wielkie,
  - 5) wieś Izdebki.

2. Dla systemów, wymienionych w ust. 1, wyznacza się lokalizację oczyszczalni we wsiach: Liszkowo, Dębno, Witrogoszcz, Topola i Izdebki.
3. Dopuszcza się zmianę wyznaczonej oczyszczalni ścieków, na przepomopownię w celu łączenia systemów odprowadzenia ścieków.
4. Dla wsi: Kunowo, Kruszki, Piesna, Walentynowo i Wiktorówko, odprowadzenie ścieków sanitarnych określi odrębny program.
5. Zbiorowe odprowadzenie ścieków, o którym mowa w ust. 1, dotyczy wyznaczonych zlewni grawitacyjnych i nie obejmuje zabudowy rozproszonej.
6. Indywidualne systemy odprowadzania ścieków sanitarnych, w tym zbiorniki bezodpływowe, ustala się dla wsi: Chlebno i Dziegciarnia oraz zabudowy rozproszonej w pozostałych wsiach.
7. Na rysunkach określono:
  - 1) tereny oczyszczalni ścieków sanitarnych – oznaczenie graficzne i literowe – NO,
  - 2) lokalizację przepompowni – oznaczenie graficzne,
  - 3) zasięgi zlewni grawitacyjnych – oznaczenie graficzne.

### § 30

1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, powierzchniowe odprowadzenie ścieków.
2. Dla terenów, na których prowadzona jest działalność mogąca spowodować zanieczyszczenie wód i powierzchni ziemi wprowadza się obowiązek zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania, z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

### § 31

1. Zaopatrzenie terenów osadniczych gminy, w energię elektryczną, zapewniają istniejące sieci elektroenergetyczne z GPZ – Wyrzysk i GPZ – Złotów.
2. Zasilanie, terenów przeznaczonych pod zabudowę, zapewniają istniejące sieci wiejskie, wg warunków dostawcy.

### § 32

1. Zasilanie w gaz zaazotowany GZ-35 zapewnia istniejący system gazowniczy obejmujący:
  - 1) sieć dosyłową gazu wysokoprężnego,
  - 2) stację redukcyjno-pomiarową I<sup>0</sup>,
  - 3) dwie stacje redukcyjno-pomiarowe II<sup>0</sup> zlokalizowane w Łobżenicy.
2. Ustala się rozbudowę istniejącego systemu oraz możliwość zaopatrzenia w gaz wszystkich wsi w gminie, z wyodrębnieniem w etapie wsi Luchowo, Rataje, Wiktorówko i Kruszki, zgodnie z programem gazyfikacji.
3. Przebieg gazociągu wysokoprężnego oraz stację redukcyjno-pomiarową I<sup>0</sup> oznaczono graficznie na rysunku.

### § 33

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, na obszarze objętym uchwałą, zachowuje się indywidualne systemy grzewcze, z zakazem stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymogów ochrony środowiska.

### § 34

Na całym obszarze, z zastrzeżeniem § 27 ust. 4, dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację, sieci infrastruktury technicznej nie określonych w niniejszej uchwale, wg warunków operatorów sieci.

### § 35

1. Dla usuwania odpadów stałych ustala się następujące składowiska:
  - 1) tymczasowe – we wsi Luchowo,
  - 2) docelowe – we wsi Witrogoszcz.,  
oznaczone na rysunku – NU.
2. Odbiór odpadów zapewnia komunalny system usuwania odpadów.

## Rozdział 7

### Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

### § 36

Na wszystkich terenach, przeznaczonych pod zabudowę, budynki muszą być lokalizowane z zachowaniem następujących zasad:

- 1) na obszarach zurbanizowanych – budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować w liniach zabudowy sąsiedniej, w szczególności jeżeli zabudowa uzupełnia istniejącą pierzeję ulicy,
- 2) zagrody, zabudowa usługowa i usługowo-produkcyjna winna być lokalizowana w zwartych przestrzennie układach urbanistycznych,
- 3) forma i gabaryty budynków muszą nawiązywać do zabudowy sąsiedniej,
- 4) o ile na działce sąsiedniej nie istnieją budynki usytuowane na granicy, ustala się zakaz sytuowania budynków przy granicy.

### § 37

Z wyłączeniem zwartych układów urbanistycznych wsi, linie zabudowy wzdłuż dróg, ustala się z zachowaniem minimalnych odległości określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

### § 38

1. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z warunkiem zróżnicowania wysokości budynku, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, o ile występuje znacząca różnica wysokości.

2. Dopuszcza się zastosowanie wysokości III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o ile wysokość taka jest uzasadniona przestrzennym nawiązaniem do zabudowy istniejącej.
3. Budynki, o których mowa w ust. 1 i 2, muszą posiadać przeważającą kalenicę równoległą do drogi, o ile nie sąsiadują z zabudową istniejącą, ustawioną szczytem do drogi, oraz symetryczne nachylenie połaci dachowych.
4. Dla budynków mieszkalno-rekreacyjnych i rekreacyjnych oraz pozostałych budynków, dla których kontekst przestrzenny stanowi tylko krajobraz, ustala się maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, bez stosowania ścianek kolankowych.
5. Przy modernizacji i rozbudowie budynków istniejących nie jest dopuszczalne podwyższanie elewacji i zmiana nachylenia połaci dachowych.

### **§ 39**

Tereny usługowe, zgodnie z warunkami technicznymi, winny zapewniać miejsca postojowe dla użytkowników.

## **Rozdział 8**

### **Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.**

#### **§ 40**

Na terenach zabudowy istniejącej zachowuje się istniejące podziały, zgodnie z ewidencją gruntów.

#### **§ 41**

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych następująco:
  - 1) dla budynków wolno stojących o szerokości nie mniejszej niż 25 m,
  - 2) dla budynków bliźniaczych o szerokości nie mniejszej niż 18 m.
2. Minimalna głębokość działek, o których mowa w ust. 1, winna być co najmniej równa linii ograniczającej obszary zabudowane na działkach sąsiednich.

#### **§ 42**

1. Dla wydzielonych pojedynczych działek budowlanych mają zastosowanie przepisy art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Dla terenów, przeznaczonych pod zabudowę, których podział wymaga ustalenia dróg publicznych, wewnętrznych lub służebności drogowych, wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania, zgodnie z art. 93 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 43**

Dla terenów zabudowanych niedopuszczalne jest ustalenie granic działek, które nie spełniają odległości od budynków, zgodnych z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## Rozdział 9

### Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego.

#### § 44

1. Na obszarze objętym planem, ochrona środowiska kulturowego obejmuje:
  - 1) strefy pełnej ochrony konserwatorskiej założeń dworsko-pałacowo-parkowych i folwarków w Chlebnie, Dębnie, Ferdynandowie, Liszkowie i Trzeboniu, oznaczone na rysunku – K,
  - 2) obiekty architektury znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków,
  - 3) cmentarze i miejsca pamięci narodowej objęte ochroną konserwatorską,
  - 4) stanowiska archeologiczne, znajdujące się w rejestrze zabytków i ewidencji, oznaczone graficznie na rysunku,
  - 5) układy urbanistyczne wsi Dziegciarni i Kruszek,
  - 6) strefy ochrony krajobrazów przyjeziornych w Liszkowie i Trzeboniu, oznaczone graficznie na rysunku.
2. Ustala się zakaz przekształcania formy obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, a przebudowa i modernizacja obiektów objętych ochroną konserwatorską wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Na obszarach, na których oznaczono zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, prowadzenie robót ziemnych wymaga zgłoszenia do właściwych służb ochrony zabytków.

#### § 45

Na obszarze objętym planem, wszystkie działania przestrzenne muszą spełniać warunki przepisów ustaw: o ochronie i kształtowaniu środowiska, o odpadach, prawo wodne, prawo geologiczne i górnictwo, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, o lasach oraz przepisów wynikających z prawa miejscowego, w odniesieniu do obszarów chronionego krajobrazu, oraz ustaleń niniejszej uchwały.

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe.

#### § 46

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów rolnych, które zmieniły przeznaczenie na cele nierolnicze na podstawie niniejszej uchwały, ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
  - 1) 0 % - dla terenów mieszkaniowych (M), mieszkaniowo-usługowych (Mu) i mieszkaniowo-rekreacyjnych (Mr).
  - 2) 30 % - dla terenów rekreacyjnych (Zr), usługowych (U) i usługowo-produkcyjnych (Up).

2. Ustalenia ust. 1 nie mają zastosowania do terenów, dla których oznaczono przeznaczenie na cele nierolnicze uchwałą Nr XXV/164/93 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 26.11.1993 r. w sprawie uchwalania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica, a wartość nieruchomości nie wzrosła na podstawie niniejszej uchwały.
3. Stawka, o której mowa w ust. 1, nie będzie naliczona w stosunku do gruntów sprzedawanych lub nabywanych przez Gminę Łobzenica.

#### § 47

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Łobzenicy.

#### § 48

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XXV/164/93 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 26.11.1993 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica.

#### § 49

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zachowują moc następujące uchwały:

- 1) Nr XXIII/158/97 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 30.05.1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica, na obszarze wsi Dźwierszno Małe,
- 2) Nr XXIII/159/97 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 30.05.1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica, na obszarze wsi Witrogoszcz,
- 3) Nr XXIII/160/97 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 30.05.1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica, na obszarze wsi Liszkowo,
- 4) Nr XXIII/161/97 Rady Miejskiej w Łobzenicy z dnia 30.05.1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łobzenica, na obszarze wsi Dziegciarnia.

#### § 50

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
*Jerzy Kempa*