

**UCHWAŁA NR LVIII/487/23  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY**

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie  
ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIX/354/22 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała Nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.), Rada Miejska w Łobżenicy uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica” zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 lokal mieszkalny;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy rozumiana jest jako suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki lub wiaty;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez:
  - a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej oraz

- b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2,0 m.

## **Rozdział 1.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenów jako:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku symbolem **1MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **1MW**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZP**, **2ZP**.

**§ 4. 1.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) możliwość lokalizacji budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach;
- 5) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych;
- 6) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.

2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę budynków również w częściach wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy w istniejącym obrysie;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
  - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
  - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,

c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonych na tę funkcję.

3. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek;
- 3) lokalizację dojazdów i dojazdów.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0 m oraz niezbędnych przy budowie obiektów budowlanych, wznoszonych na czas budowy oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami planu;
- 2) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;
- 4) stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem;
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 4) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9. 1.** W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

1) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami MNW, MNW-U, MW powierzchnia działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy usługowej – nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- b) dowolna dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

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

- 1) uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obszaru objętego planem na terenie objętym koncesją nr 4/2019/Ł z dnia 14.05.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Złotów – Zabartowo”, ważną do 14.05.2029 r.;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację oraz roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 3) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach MNW, MNW-U, MW wyłącznie jako urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) skablowanie linii elektroenergetycznych;

5) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych.

**§ 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 granicą planu;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu.

2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

**§ 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 2.**

### **Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków gospodarczych, garaży lub wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
  - a) 8,0 m – dla budynków – z dachem płaskim,
  - b) 9,5 m – dla budynków z dachem stromym;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych – w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków gospodarczych, garaży lub wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
  - a) 8,0 m – dla budynków z dachem płaskim,

- b) 9,5 m – dla budynków z dachem stromym;
- 3) wysokość budynków usługowych wolnostojących, gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) garaży lub wiat,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m;
- 3) wysokość garaży i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome lub dachy płaskie;
- 9) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni wysokiej rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY

**Antoni Kapeja**



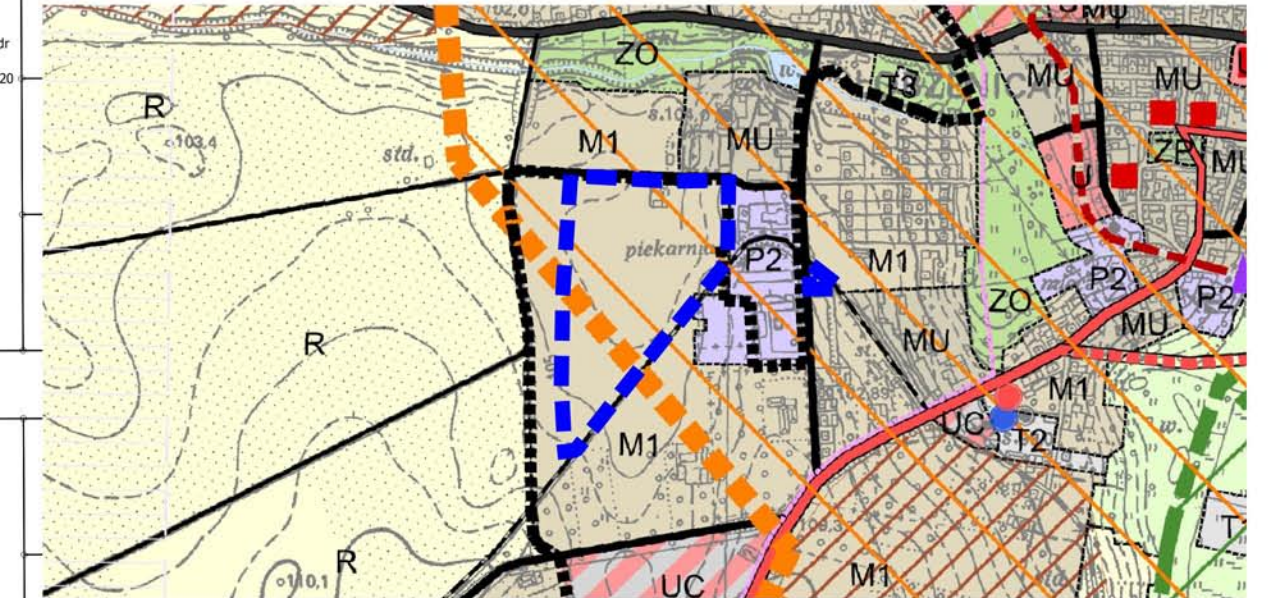


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W REJONIE UL. TARGOWEJ I UL. SPOKOJNEJ W MIEŚCIE ŁOBŻENICA

Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr LVIII/487/23  
Rady Miejskiej w Łobżeniczy  
z dnia 31 maja 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBŻENICA

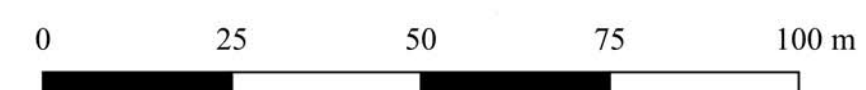
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM  
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Piłskiego)

### OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY MPZP POŁOŻONY JEST W GRANICY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA ŁOBŻONKI I BORY KUJAŃSKIE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/487/23  
Rady Miejskiej w Łobżenicy  
z dnia 31 maja 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Łobżenicy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica”, ze względu na fakt, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/487/23  
Rady Miejskiej w Łobżenicy  
z dnia 31 maja 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Miejskiej w Łobżenicy**

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Łobżenicy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji z budżetu państwa,
    - c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
    - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - e) kredytów i pożyczek bankowych oraz obligacji,
    - f) innych środków zewnętrznych;
  - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.
- § 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/487/23

Rady Miejskiej w Łobzenicy

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXIX/354/22 z dnia 29 marca 2022 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Targowej i ul. Spokojnej w mieście Łobżenica.

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 ww. ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 5,3 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium dla obszaru objętego projektem planu miejscowego wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej (M1).

Obszar opracowania planu miejscowego jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLI/341/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobżenica – rejon ul. Targowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 1381 z dnia 12 lutego 2018 r.), zgodnie z którym przedmiotowe tereny stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej, usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz terenami zieleni wraz z obsługującym te tereny układem komunikacyjnym.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w zakresie uporządkowania obszaru już zurbanizowanego i przewidzianego do urbanizacji w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar opracowania położony jest w mieście Łobżenica, przy ul. Targowej i ul. Spokojnej. Jest to obecnie obszar częściowo wykorzystywany rolniczo, w części zabudowany zabudową usługową oraz mieszkaniową. Przedmiotowy teren sąsiaduje od strony południowej z pozostałościami Wyrzyskiej Kolei Powiatowej (działki 176, 772/1, 854/1, 854/2 obręb Łobżenica), w stosunku do śladu której Konserwator Zabytków rozpoczął procedurę wpisu z urzędu do rejestru zabytków. Przedmiotowy obszar Wyrzyskiej Kolei Powiatowej znajduje się poza granicami planu. WKP zlikwidowana została 1 stycznia 1994 r. Zatem z tym dniem zaprzestano na tej linii świadczenia przez transport kolejowy usług o charakterze powszechnym. Linia zlikwidowana w rozumieniu art. 38b ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984) nie ma zarządcy, który zgodnie z art. 4 pkt. 7 ww. ustawy odpowiada za zarządzanie infrastrukturą kolejową, jej eksploatację, utrzymanie, odnowienie lub udział w rozwoju tej infrastruktury, a w przypadku budowy nowej infrastruktury, podmiot, który przystąpił do jej budowy w charakterze inwestora. Brak zarządcy wskazuje, że nie jest to linia czynna i funkcjonująca. Zatem na linii zlikwidowanej nie świadczy się przez transport kolejowy żadnych usług o charakterze powszechnym. Nie można utożsamiać własności terenu z zarządcą linii kolejowej. Inaczej mówiąc teren ww. działek ewidencyjnych, przez które przebiegała przed likwidacją Wyrzyska Kolej Powiatowa posiada właściciela. Niemniej jednak, w związku z likwidacją linii i zaprzestaniem świadczenia przez transport kolejowy usług o charakterze powszechnym, ten właściciel nie jest już zarządcą linii kolejowej. Na przedmiotowych działkach znajdują się pozostałości infrastruktury kolejowej. Obszar kolejowy, zgodnie z art. 4 pkt 8 ww. ustawy to powierzchnia określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Skoro zatem zaprzestano świadczenia przez transport kolejowy usług o charakterze publicznym (zlikwidowano linię kolejową) to pozostałości infrastruktury kolejowej już nie służą do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Zgodnie z art. 57 ww. ustawy, zgody na odstępowanie od odległości i warunków sytuowania budynków względem granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru udziela właściwy starosta, w drodze postanowienia, po uzgodnieniu



właściwego zarządcy infrastruktury. Zlikwidowanie linii kolejowej i brak zarządcy infrastruktury kolejowej powoduje brak podmiotu do którego należałoby wystąpić o taką zgodę. Zatem w sytuacji, w której linia kolejowa najpierw stała się nieczynna tj. zaprzestano na niej ruchu kolejowego, a następnie zlikwidowana (zaprzestano na niej świadczenia przez transport kolejowy, usług o charakterze powszechnym), obszar po takiej dawnej, ale zlikwidowanej linii kolejowej, traktuje się jak każdą sąsiednią nieruchomości. Stąd też w przypadku zachowania odległości budynków i budowli od granic działki zastosowanie mają właściwe przepisy prawa budowlanego.

Obszar opracowania sąsiaduje z terenami zainwestowanymi. Celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja układu komunikacyjnego oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb dotyczących optymalnego zagospodarowania tego terenu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów.

W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych ustala się odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nawiązuje do istniejącego zagospodarowania terenu.

Na przedmiotowym obszarze nie występują objęte ochroną zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków. W związku z tym w planie wskazano sposoby postępowania, w przypadku natrafienia na obiekt noszący znamiona zabytku. W toku procedury uzgadniania projektu planu miejscowego, Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu – delegatura w Pile uzgodnił projekt planu miejscowego pozytywnie z warunkiem wprowadzenia do planu:

- 1) nakazu zachowania szlaku kolejowego wchodzącego w skład Wyrzyskiej Kolei Powiatowej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych procedurą planistyczną;
- 2) nakazu wprowadzenia na załączniku graficznym do projektu planu oznaczenia wskazującego przebieg Wyrzyskiej Kolei Powiatowej.

Jak zostało to już wskazane obszar opracowania planu miejscowego sąsiaduje od strony południowej z pozostałościami Wyrzyskiej Kolei Powiatowej (działki 176, 772/1, 854/1, 854/2 obręb Łobzenica). Przedmiotowe działki, na której zlokalizowane są pozostałości Wyrzyskiej Kolei Powiatowej, znajdują się poza granicami opracowania planu miejscowego. Jak wynika z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na załączniku graficznym określa się zasięg przestrzenny obszaru opracowania planu miejscowego. Innymi słowy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego poprzez graficzne określenie granic opracowania wskazuje się obszar opracowania planu miejscowego. Z art. 15 ww. ustawy wynika, że w tym przypadku Burmistrz Łobzenicy sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Dodatkowo obowiązkowym załącznikiem planu miejscowego prócz tekstu tj. uchwały jest załącznik graficzny (rysunek planu) przedstawiający nakazy, zakazy, ustalenia i dopuszczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego oraz załącznik elektroniczny przedstawiający dane przestrzenne dotyczące planu tj. między innymi lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych. Z powyższego wynika, że Burmistrz Łobzenicy jest związany granicami opracowania planu miejscowego. Wskazania Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jak sam zauważa, dotyczą natomiast wprowadzenia zarówno ustaleń tekstowych jak i graficznych dotyczących obszaru położonego poza granicami opracowania planu miejscowego. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących obszaru położonego poza jego granicami mogłoby skutkować nieważnością planu miejscowego w tej części, w związku z art. 28 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W planie ustalono parametry dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, jednakże przedmiotowa procedura może zostać przeprowadzona fakultatywnie.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji. Sporządzony projekt poddany został następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Łobzenicy zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr V/38/15 Rady Miejskiej W Łobzenicy z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie stwierdzono częściową aktualność planów miejscowych. Do opracowania nowego planu miejscowego przystąpiono zgodnie z wnioskami złożonymi przez właścicieli tego terenu. Inwestycje nie mogą być w pełni zrealizowane na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych (budynków mieszkalnych, usługowych, garaży). Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.