



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 września 2025 r.

Poz. 6393

### UCHWAŁA NR XXII/191/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 351/12, 351/13, 351/14, obręb Witrogoszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1123), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 527) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr LXX/594/24 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 351/12, 351/13, 351/14, obręb Witrogoszcz, Rada Miejska w Łobżenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 351/12, 351/13, 351/14, obręb Witrogoszcz” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała Nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r., zmieniona uchwałą Nr LVIII/489/23 z dnia 31 maja 2023 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 351/12, 351/13, 351/14, obręb Witrogoszcz”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren od strony dróg, w której mogą być lokalizowane:
  - a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
  - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi przegród zewnętrznych lub słupów;

3) rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:

- a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,
- b) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,
- c) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami: 1PP-PEF i 2PP-PEF;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD.

§ 4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej wymiarem – zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
  - b) dojsć i dojazdów.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) lokalizacji obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem.

§ 6. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu 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) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy;

- 5) uwzględnienie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i emisji hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji hałasu na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych;
- 6) 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;
- 7) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

#### 2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
  - a) inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - b) odnawialnych źródeł energii – elektrowni fotowoltaicznej na terenach: PP-PEF;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) składów otwartych materiałów sypkich i pyłących, lokalizowanych poza budynkami,
- 4) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) produkcji rolniczej i hodowli zwierząt.

3. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację, przy czym w przypadku istniejących urządzeń melioracji wodnych należy zapewnić ich odpowiednią ochronę w celu prawidłowego funkcjonowania albo przebudować zapewniając nowe warunki funkcjonowania.

#### 5. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zmiany stosunków wodnych, wynikających z lokalizacji planowanego zainwestowania;
- 3) wykorzystywania podczas tworzenia lub uzupełniania terenów zieleni gatunków roślin uznanych za inwazyjne.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicy planu miejscowego: terenu górniczego Witrogoszcz I;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody i ochrony środowiska, przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem miejscowym w obszarze, dla którego została wydana koncesja 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” ważna do 14.05.2029 r., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, obecnie Orlen S.A. z siedzibą w Płocku.

**§ 13.** 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu projektowanych dróg z układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;
- 2) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

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

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 2) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wyłącznie kontenerowych lub nasłupowych;
- 5) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności zbiorników na deszczówkę, np. beczek, studni chłonnych, oczek wodnych, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielonych dachów, ogrodów deszczowych: ogrodów z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, biogazowni, o mocy:
  - a) nie większej niż 500 kW,
  - b) większej niż 500 kW wyłącznie w zakresie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach: 1PP-PEF i 2PP-PEF.
- 12) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 15.** 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 %.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej, oznaczonych symbolami: 1PP-PEF, 2PP-PEF:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynków produkcyjnych,

- b) budynków składów,
  - c) budynków magazynowych,
  - d) budynków biurowych,
  - e) usług realizowanych w ramach budynków, związanych z funkcją terenu,
  - f) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW,
  - g) budowli związanych z funkcją terenu;
  - h) wiat,
  - i) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle pozostałych budynków;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków nie większa niż 15,0 m,
    - wiat nie większa niż 10,0 m,
    - budowli nie większa niż 15,0 m, przy czym wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie większa niż 10,0 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,4,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,3,
  - e) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
  - f) dachy dowolne,
  - g) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
    - 2 stanowiska na 10 pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składów, magazynach, budynkach biurowych,
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów ciężarowych lub dostawczych, jeżeli wynika to ze specyfiki prowadzonej działalności,
    - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub pojazdy zaopatrzone w kartę parkingową;
  - h) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 1KDD.
- § 17.** Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem 1KDD, ustala się:
- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem 10,0 m;
  - 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
- § 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobzenicy.
- § 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady  
(-) Alicja Wenda

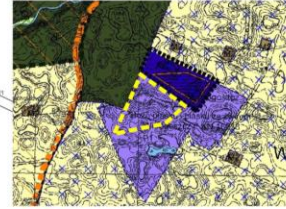


**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK O NR EWID. 351/12, 351/13, 351/14, OBRĘB WITROGOSZCZ**

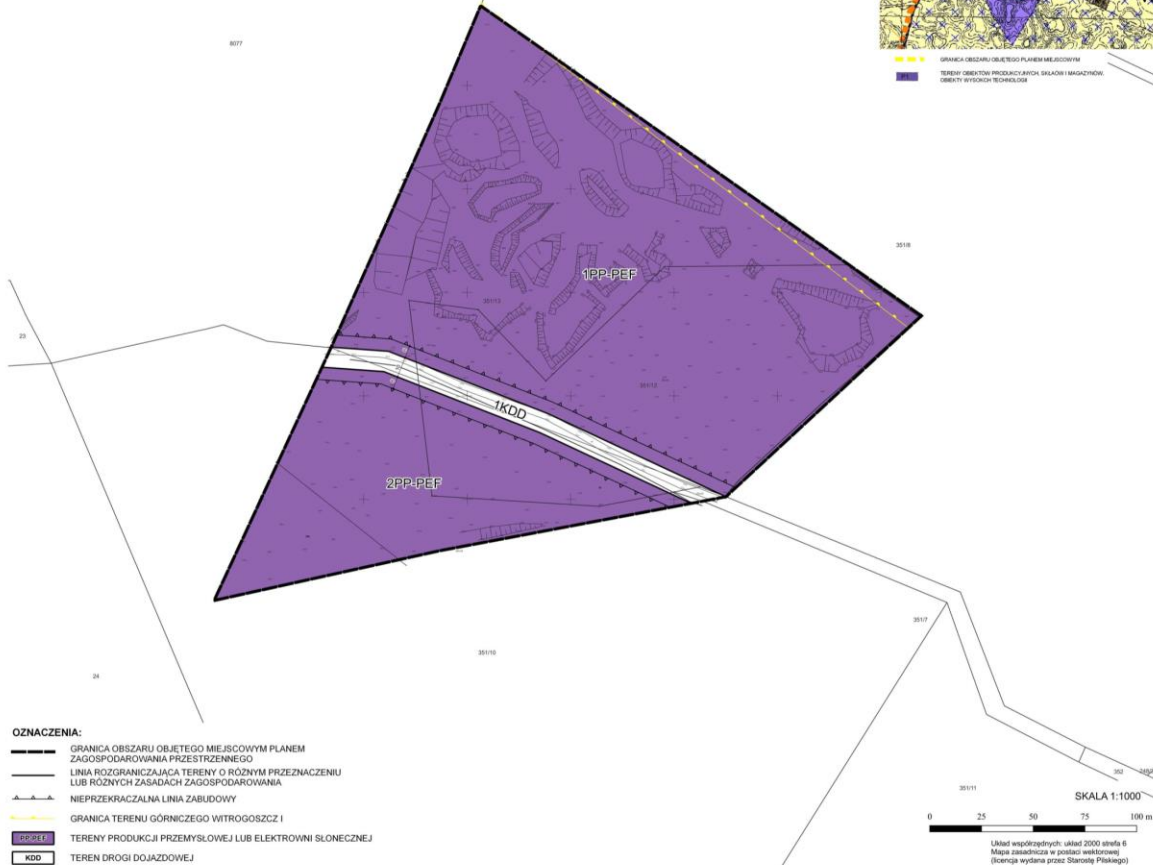


Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr XXV/191/25  
Rady Miejskiej w Luboniu  
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBONIA  
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM  
TERENY OBSZARÓW PRODUKCJI SKŁADÓW I MAGAZYNÓW  
OBIEKTÓW WYKONÓW TECHNICZNYCH



**OZNACZENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSKOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO WITROGOSZCZ I
- 1PP-PEF TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

SKALA 1:1000  
0 25 50 75 100 m

Układ współrzędnych: układ 2000 strona 6  
Maska zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Pleskiego)

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXII/191/25  
Rady Miejskiej w Łobżenicy  
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Łobżenicy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 351/12, 351/13, 351/14, obręb Witrogoszcz, przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** W przypadku realizacji inwestycji i zadań, o których mowa w §1, finansowanie 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 3  
do uchwały Nr XXII/191/25  
Rady Miejskiej w Łobżenicy  
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**