



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 25 listopada 2025 r.

Poz. 2778

UCHWAŁA NR XXIII.152.2025 RADY GMINY ŁAGÓW

z dnia 24 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 64 ust. 2 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 ze zm.) oraz z uchwałą XVIII.142.2020 Rady Gminy Łagów z dnia 25 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów dla terenu położonego w rejonie ulicy Spacerowej zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny usług turystyki, komunikacji drogowej wewnętrznej i pieszej, parkingu, infrastruktury technicznej lub parkingu oraz tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr XI.61.2024 Rady Gminy Łagów z dnia 6 grudnia 2024 r.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) wymiary – linie wymiarujące odległości [m].

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 7) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 8) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 9) grunty rolne wymagające ochrony.

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budowla przykryta dachem – obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;
- 2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 4) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 7) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 3,98 ha, oznaczone symbolami:

- 1) **UT** – teren usług turystyki (pow. ok. 1,87 ha);
- 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (pow. ok. 0,36 ha);
- 3) **KPP** – teren komunikacji pieszej (pow. ok. 0,01 ha);
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej (pow. ok. 0,47 ha);

- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej (pow. ok. 0,17 ha);
- 6) **I/KOP** – teren infrastruktury technicznej lub parkingu (pow. ok. 0,99 ha);
- 7) **US/ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (pow. ok. 0,11).

2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny,
 - d) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających linii brzegowej jeziora, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny,
 - e) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie,
 - f) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nieobjętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garaży jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzoną.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowni.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem literowym UT jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu;
- 3) zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9. 1. Obszar opracowania znajduje się w granicach otoczenia zespołu urbanistyczno – krajobrazowego, wpisanego do rejestru pod nr 1994, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 26 lutego 1974 r. dla którego obowiązują przepisy odrębne. W przypadku obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz zabytków archeologicznych mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. Ustala się ochronę i rewaloryzację charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania zespołu urbanistyczno – krajobrazowego oraz wszystkich elementów wchodzących w jego skład, a w szczególności ulic, placów, zieleni, zabudowy, małej architektury, a także zachowania i ochrony oraz przywracania historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz panoram, historycznych dominant architektonicznych.

3. Zakazuje się realizacji obiektów w formie dominant mających wpływ na wartości zabytku – zespołu urbanistyczno krajobrazowego Łagowa.

4. Ustala się ochronę widokową dla panoramy zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Łagowa widocznej od strony jeziora.

5. Ustala się zasady kształtowania nowej zabudowy: nakaz dostosowania skali, bryły, wysokości oraz elementów wykończenia zewnętrznego i kolorystyki do historycznej zabudowy na terenie historycznego ww. zespołu, zakaz stosowania elewacji z paneli stalowych i PCV lub innych tworzyw sztucznych, zakaz wprowadzania budynków o drewnianej konstrukcji zrębowej tzw. domów z bali, zakaz wprowadzania pokryć z blachodachówki i płyt warstwowych.

6. Ustala się nakaz utrzymania elementów komponowanej zieleni.

7. Ustala się nakaz utrzymania nawierzchni historycznej.

8. Ustala się nakaz stosowania materiałów tradycyjnych tj. metal, kamień, drewno, ceramika.

9. Zakazuje się wprowadzania obiektów tymczasowych lub nowej zabudowy zaburzających historyczny krajobraz miasta typu: blaszane garaże, kontenery, przyczepy, kioski.

10. W odniesieniu do zabytków archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych mają zastosowanie przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się: nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. W granicach planu, znajduje się :

- 3) Łagowsko – Sulęciński Park Krajobrazowy, przyjęty uchwałą uchwały Nr XLIV/677/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie Łagowsko – Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 25 kwietnia 2018 r. poz. 1096), którego ustalenia dopuszczają budowanie nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów, rzek i jezior w miejscach wyznaczonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w szczególności: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.), dla którego obowiązuje plan ochrony Łagowsko-Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego, przyjęty uchwałą Nr LXIII/983/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 kwietnia 2024 r., (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1350).
- 4) Obszar Natura 2000 – specjalny obszar siedlisk Buczyny Łagowsko – Sulęcińskie PLH080008, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogę zlokalizowaną na działce nr ewid. 842, znajdującą się poza granicami planu z istniejącym zjazdem z publicznej drogi powiatowej ul. Spacerowej.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez tereny KR, wyznaczone na rysunku planu.

3. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 10 stanowisk na terenie KOP oraz I/KOP dla obsługi terenów UT;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczone 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 5 stanowisk postojowych;
- 3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe;
- 4) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 ust. 2 pkt 2;

2) dopuszcza się wykorzystanie mikroinstalacji o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej.

7. W zakresie usuwania odpadów ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej,

b) teren zieleni urządzonej,

c) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem, dojścia i dojazdy.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 4,0 m liczonej od linii rozgraniczenia, 14,0 m od krawędzi jezdni, dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów techniczno – budowlanych;

2) parametry budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 2 kondygnacji,

c) rodzaj dachu – stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°,

e) pokrycie dachów w kolorze grafitu albo czerwieni;

- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – jedno miejsce parkingowe wliczając garaż;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszej,
 - b) teren komunikacji rowerowej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;

2. zakazuje się realizacji: urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, których lokalizacja wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na przyległej drodze.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni urządzonej;

2. zakazuje się realizacji: urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, których lokalizacja wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na przyległej drodze.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe teren zieleni naturalnej,
 - b) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,
 - c) zakaz zabudowy budynkami,
 - d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i konfigurację terenu;
- 2) dopuszcza się: ażurowe dojścia z ekokratki, schody terenowe z materiałów naturalnych.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 %;

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

3. przeznaczenie podstawowe teren zieleni urządzonej;
4. przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren niesklasyfikowany - budowle przykryte dachem;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **I/KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe teren infrastruktury technicznej lub parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej

2. zakazuje się realizacji: urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, których lokalizacja wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na przyległej drodze.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **US/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe teren usług sportu lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej,
- b) teren niesklasyfikowany - budowie przykryte dachem;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.
- 2) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 m.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagów.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Tadeusz Rutkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIII.152.2025
Rady Gminy Łagów
z dnia 24 listopada 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów



OZNACZENIA INFORMACYJNE

W granicach całego obszaru objętego planem miejscowym, znajduje się Obszar Łagowsko – Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego.

Obszar opracowania znajduje się w granicach otoczenia zespołu urbanistyczno – krajobrazowego, wpisanego do rejestru pod nr 1994.

Licencja nr GK.V.6642.1077.2025_0808_CL1
z dnia 22-05-2025 r.
układ współrzędnych ETRF 2000-PL / CS2000/15

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII.152.2025

Rady Gminy Łagów

z dnia 24 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Łagów, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) i art. 64 ust. 2 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 ze zm.)

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów, do którego sporządzenia przystąpiono w oparciu o uchwałę Nr XVIII.142.2020 Rady Gminy Łagów z dnia 25 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów, został poddany procesowi konsultacji społecznych **który** trwał przez 30 dni od dnia **03.10.2025 r. do 03.11.2025 r.** w siedzibie Urzędu Gminy Łagów, 66-220 Łagów ul. Spacerowa 7. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, termin składania uwag upłynął w dniu 03 listopada 2025 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów wniesiono uwagę, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Łagów (RG.6722.2.-16.2020.SHał.2025.KC rozstrzygnięcie z dnia 12-11-2025) w związku z czym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Data wpływu uwag:

pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego z dnia 03.11.2025 r.

Zgłaszający uwagę:

Lake Park Łagów Sp. z o.o., ul. Spacerowa 1, 66-220 Łagów

Uwagi zgłaszającego nieuwzględnione przez Wójta Gminy Łagów:

Zgłaszający wniósł uwagę dotyczącą braku wyznaczonych w planie dróg dojazdowych do terenów objętych planem, które powinny go obsługiwać z drogi powiatowej działka ewid. nr 463/4 a nie drogi wewnętrznej działki nr ewid. 842, której jest właścicielem.

Rozstrzygnięcie powyższej uwagi – uwaga nie uwzględniona

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XVIII.142.2020 Rady Gminy Łagów, z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łagów. Plan obejmuje teren położony w rejonie ulicy Spacerowej o powierzchni ok. 4,98 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: tereny usług turystyki, komunikacji drogowej wewnętrznej i pieszej, parkingu, infrastruktury technicznej lub parkingu oraz tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Zgodnie z zapisem §13 ust. 1 uchwały: *obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogę zlokalizowaną na działce nr ewid. 842, znajdującą się poza granicami planu z istniejącym zjazdem z publicznej drogi powiatowej ul. Spacerowej.*

Uwagi dotyczące przesądzenia rozwiązań komunikacyjnych do terenów objętych planem poprzez obsługę terenu bezpośrednio z drogi powiatowej z pominięciem drogi wewnętrznej działki o numerze ewidencyjnym nr 842 zostają odrzucone. Do terenów objętych planem dojazd zostanie zapewniony poprzez istniejącą drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym nr 842, wg KW nr ZG1S/00041521/6 właścicielem tej działki jest Lake Park Łagów Sp. z o.o. ale zgodnie z treścią księgi wieczystej dla tej działki obowiązuje nieodpłatna służebność gruntowa

polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez wszystkie drogi oraz na prawie korzystania z plaży przylegającej do jeziora m.in. dla działki objętej planem nr ewid. 761.

Przebieg dróg, również nie objętych projektem planu, stanowi podstawę kształtowania ładu przestrzennego umożliwiającego zagospodarowanie i użytkowanie terenów przylegających zapewniając warunki uzbrojenia terenu. Określenie przebiegu dróg z zachowaniem warunków kształtowania planowanych parametrów i zasad przeznaczenia terenów sąsiednich w formie racjonalnego zagospodarowania terenu wymaga korzystania z terenów prywatnych w szczególności posiadających służebność gruntową. Realizacja dróg wewnętrznych wymaga dokonania podziału działki objętej planem na wniosek właściciela co warunkuje prawidłowe zagospodarowanie terenu a w konsekwencji zawarcia kompromisu pomiędzy właścicielami wszystkich dróg.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* rada gminy, uchwała plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII.152.2025

Rady Gminy Łagów

z dnia 24 listopada 2025 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 64 ust. 2 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 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483) Rada Gminy w Łagowie, rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

- a) środków pomocowych,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
- d) obligacji komunalnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII.152.2025

Rady Gminy Łagów

z dnia 24 listopada 2025 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę