



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 1565

UCHWAŁA NR XXIX.223.2026 RADY GMINY ŁAGÓW

z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu półwyspu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 i art. 67 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 Nr XIV.77.2025 Rady Gminy Łagów z dnia 24 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, **Rada Gminy Łagów uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i komunikacji.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu do niniejszej uchwały, stanowiącej rysunek planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załączniki nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowią załączniki od nr 2 do nr 7 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 8 do uchwały.

6. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 9 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) linie wyznaczające pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) strefa zieleni;
- 7) wymiary – linie wymiarujące odległości.

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) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 8) 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) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 8) 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. 3,11 ha, oznaczone symbolami:

- 1) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (pow. ok. 1,55 ha);
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej (pow. ok. 0,52 ha);
- 3) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (pow. ok. 0,07 ha),
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej (pow. ok. 0,91 ha);
- 5) **ZPN** – teren zieleni urządzonej niskiej (pow. ok. 0,06 ha).

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;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - a) remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie,
 - b) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nieobjętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny i nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 7) 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 zieleń 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 ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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. Zakazuje się budowy i montażu obiektów w tym budynków, budowli zaburzających strefę krajobrazową, widoczną od strony jeziora oraz okalających go terenów.

11. 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 :

- 1) 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).
- 2) Obszar Natura 2000 – specjalny obszar siedlisk Buczyny Łagowsko – Sulęcińskie PLH080008, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) krajobraz ID:1235 (podtyp: A1a – Wód powierzchniowych jeziora) i krajobraz ID: 1424 (podtyp: C9a – Miejskie: miejscowości z zachowanym układem historycznym) określone w Audycie krajobrazowym województwa Lubuskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr IV/66/24 z dnia 28 października 2024 r.

Rozdział 8.

Szczegółne 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 drogi publiczne oznaczone symbolem **KDL** i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KR**.

2. Ustala się dodatkową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 5,0 m oraz przy zapewnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej,

- 1) szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie mniejsza niż 3,0 m,
- 2) szerokość ciągów pieszo – jezdnych, z miejscami postojowymi, nie mniejsza niż 5,0 m,
- 3) szerokość dojazdów do zabudowy kubaturowej nie mniejsza niż 4,5 m.

4. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe na jeden budynek letniskowy;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczone 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
- 3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 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 oraz 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 lub indywidualnych 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 1 %, 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 zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki **1ML** do **6ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 4,0 m i 5,0 m liczonej od linii rozgraniczenia drogi KDL i KR,
 - b) w odległości 10,0 do 12,0 m od krawędzi jezdni drogi KDL,
 - c) w odległości 15,0m od granicy planu od strony jeziora,
 - d) w odległości 25,0 m od terenów leśnych znajdujących się poza granicami planu, w przypadku zmiany planu ochrony dla Łagowsko-Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego, przyjętego uchwałą Nr LXIII/983/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 kwietnia 2024 r., opub. w Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1350, obowiązującą odległości w nim wyznaczone,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej 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 o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach płaski,
 - 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 0,05 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 zgodnie z § 13 ust 4;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych– 1000 m²;
- 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 95 % jej powierzchni.

§ 17. 1. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem **KDL:**

- 1) ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 19,5 do 21,0 m,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jezdni oraz chodników lub dróg pieszo-rowerowych,
 - b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie: miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji: urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, których lokalizacja wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa.

§ 18. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **KR ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 4.5 do 5,5 m;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jezdni oraz chodników lub dróg pieszo-rowerowych,
 - b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
 - c) wykorzystanie terenu jako drogi pożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) lokalizowanie zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się realizacji: urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, których lokalizacja wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1ZN** do **5ZN**:

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) dla terenów 1ZN do 4ZN 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 terenów oznaczonych symbolami **1ZPN** i **2ZPN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe teren zieleni urządzonej niskiej:

2) przeznaczenie uzupełniające obiekty służące:

- a) turystyce wodnej, lub rybackiej,
- b) gospodarce wodnej,
- c) gospodarce rybackiej;

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 %.

2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 21. W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XIII/92/99 Rady Gminy w Łagowie z dnia 08.12.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnego Łagowa (Dz. Urz. Woj. Lubus.Nr 2, poz. 19 z 31.01.2000 r.).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagów.

§ 23. 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 XXIX.223.2026
Rady Gminy Łagów
z dnia 29 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych

nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Łagów, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 XIV.77.2025 Rady Gminy Łagów z dnia 24 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, został poddany procesowi konsultacji społecznych który trwał przez 29 dni od dnia 18.05.2026 r. do 15.06.2026 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 15 czerwca 2026 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Łagów w związku z czym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Data wpływu uwag:

pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego z dnia 11.06.2026 r.

Zgłaszający uwagę:

uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Uwagi zgłaszającego nieuwzględnione przez Wójta Gminy Łagów:

Zgłaszający wniósł uwagi dotyczące:

- 1) braku dostępu do korzystania z jezior przez mieszkańców i turystów na skutek samowolnego grodzenia działek do linii brzegowej jezior;
- 2) zezwolenia na budowę domków letniskowych na terenie chronionym – półwyspu w Łagowie;
- 3) dominacji funkcji prywatnej – zabudowa letniskowa na ogrodzonych działkach;
- 4) braku wyznaczonego miejsca na kąpielisko;
- 5) braku infrastruktury wodnej w większej skali;
- 6) nie poszanowania terenów przyrodniczych prawnie chronionych.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

Uzasadnienie

Ad. 1

Zgodnie z art. 15 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa katalog elementów obligatoryjnych i fakultatywnych. Nie obejmuje on zasad sytuowania ogrodzeń jako takich, dlatego co do zasady plan miejscowy nie reguluje kwestii grodzenia działek. Zasada powszechnego korzystania z wód wynika z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r.

Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2026 poz. 605). Przepis określony w art. 232 ust. 1 ustawy wskazuje zakaz grodzenia nieruchomości przylegającej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości 1,5 m od linii brzegu, zakazywania przechodzenia oraz uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciel działki nad jeziorem nie może grodzić terenu do samej linii wody. Zgodnie z Prawem Wodnym, ma obowiązek pozostawić otwarty pas o szerokości co najmniej 1,5 metra na cele swobodnego przejścia. Nielegalne odgrodzenia można zgłosić bezpośrednio do najbliższego oddziału Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, które nadzoruje i weryfikuje takie naruszenia.

Ad. 2 i 3

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie wyznaczają tereny ML zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej o pow. ok. 1,55 ha. Projekt miejscowego planu 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. i zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dlatego rada gminy może go uchwalić. Gmina nie ma wpływu na formy własności prywatnej nieruchomości, może natomiast określać zasady jej zagospodarowania i użytkowania w zakresie przewidzianym przez przepisy prawa, w szczególności poprzez instrumenty planowania przestrzennego. Funkcja letniskowa jest zgodna z istniejącym i historycznie ukształtowanym charakterem miejscowości Łagów, stanowiącej znaczący ośrodek turystyki i wypoczynku w województwie lubuskim słusznie nazwaną „Perłą Ziemi Lubuskiej”. Funkcja ta wpisuje się w krajobraz kulturowy oraz gospodarczy miejscowości, której rozwój od wielu lat związany jest z rekreacją, turystyką i sezonowym wypoczynkiem.

Ad. 4 i 5

Brak wyznaczonego kąpieliska oraz infrastruktury wodnej o większej skali wynika z uwarunkowań własnościowych na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren ten, z wyjątkiem pasa drogowego, pozostaje w przeważającej części własnością prywatną. Gmina nie dysponuje tymi nieruchomościami, co ogranicza możliwość realizacji publicznej infrastruktury rekreacyjnej i wodnej.

Ad. 6

Uwaga dotycząca braku poszanowania terenów przyrodniczych prawnie chronionych jest niezasadna. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który w toku procedury planistycznej ocenił jego zgodność z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody oraz wpływ ustaleń planu na chronione wartości środowiskowe. Ponadto w projekcie planu, w strefie przyległej do linii brzegowej jeziora, wyznaczono pas zieleni naturalnej o szerokości 15 m. Dla tego terenu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, co ma na celu zachowanie naturalnego charakteru strefy przybrzeżnej, ochronę walorów krajobrazowych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo. Przyjęte rozwiązania planistyczne świadczą o uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i przyrody oraz zapewniają odpowiedni poziom ochrony terenów sąsiadujących z jeziorem.

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 XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych

nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Łagów, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 XIV.77.2025 Rady Gminy Łagów z dnia 24 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, został poddany procesowi konsultacji społecznych który trwał przez 29 dni od dnia 18.05.2026 r. do 15.06.2026 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 15 czerwca 2026 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Łagów w związku z czym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Data wpływu uwagi:

pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego z dnia 15.06.2026 r.

Zgłaszająca uwagę:

uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Uwaga zgłaszającego nieuwzględniona przez Wójta Gminy Łagów:

Zgłaszający wniósł uwagę dotyczącą:

- 1) braku konsultacji społecznych w trakcie przyjmowania 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) które 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 lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonej strefie A,
- 2) nieprawidłowości dotyczących wykupów terenów przez lokalnych inwestorów i wtajemniczone osoby oraz braku działań gminy dotyczących wykupów tych terenów i przeznaczenia ich pod zaplecze turystyczne,
- 3) niezachowania demokratycznych zasad w postaci konsultacji społecznych, ewentualnego przeprowadzenia referendum, wstrzymania uchwalenia planu i przeprowadzenia szerokich konsultacji, z których wyniknie poparcie mieszkańców.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

Uzasadnienie

Ad. 1

Sejmik Województwa Lubuskiego przyjmując uchwałę 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) legalnie i w porozumieniu z lokalnymi gminami wyznaczył granice oraz zasady ochrony parku krajobrazowego. Uwaga dotyczy terenu objętego planem, ale jej treść nie odnosi się do zapisów tego planu zagospodarowania tym samym stwierdza się, że wniesiona uwaga staje się bezprzedmiotowa.

Ad. 2

Uwaga dotycząca wykupów terenów przez lokalnych inwestorów i wtajemniczone osoby oraz braku działań gminy dotyczących wykupów tych terenów i przeznaczenia ich pod zaplecze turystyczne nie dotyczy ustaleń opracowywanego projektu planu miejscowego więc jest bezprzedmiotowa.

Ad. 3

Uwaga dotycząca niezachowania demokratycznych zasad w postaci konsultacji społecznych, ewentualnego przeprowadzenia referendum, wstrzymania uchwalenia planu i przeprowadzenia szerokich konsultacji, z których wyniknie poparcie mieszkańców nie zasługuje na uwzględnienie. Przepisy prawa powszechnego nie wymagają przeprowadzania referendum lokalnego ani uzyskania pełnego poparcia mieszkańców do uchwalenia planu. Projekt planu zgodnie obowiązującą ustawą został poddany konsultacjom społecznym w trakcie, których na spotkanie otwarte i spacer studialny nikt nie przybył, natomiast złożone uwagi są argumentem skutecznego powiadomienia mieszkańców o przeprowadzeniu konsultacji.

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 4 do uchwały nr XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych

nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Łagów, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 XIV.77.2025 Rady Gminy Łagów z dnia 24 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, został poddany procesowi konsultacji społecznych który trwał przez 29 dni od dnia 18.05.2026 r. do 15.06.2026 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 15 czerwca 2026 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Łagów w związku z czym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Data wpływu uwagi:

pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego z dnia 15.06.2026 r.

Zgłaszająca uwagę:

uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Uwaga zgłaszającego nieuwzględniona przez Wójta Gminy Łagów:

Zgłaszająca wniosła uwagę dotyczącą:

- 1) braku konsultacji społecznych w trakcie przyjmowania 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) które 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 lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonej strefie A,
- 2) nieprawidłowości dotyczących wykupów terenów przez lokalnych inwestorów i wtajemniczone osoby oraz braku działań gminy dotyczących wykupów tych terenów i przeznaczenia ich pod zaplecze turystyczne,
- 3) niezachowania demokratycznych zasad w postaci konsultacji społecznych, ewentualnego przeprowadzenia referendum, wstrzymania uchwalenia planu i przeprowadzenia szerokich konsultacji, z których wyniknie poparcie mieszkańców.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

Uzasadnienie

Ad. 1

Sejmik Województwa Lubuskiego przyjmując uchwałę 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) legalnie i w porozumieniu z lokalnymi gminami wyznaczył granice oraz zasady ochrony parku krajobrazowego. Uwaga dotyczy terenu objętego planem, ale jej treść nie odnosi się do zapisów tego planu zagospodarowania tym samym stwierdza się, że wniesiona uwaga staje się bezprzedmiotowa.

Ad. 2

Uwaga dotycząca wykupów terenów przez lokalnych inwestorów i wtajemniczone osoby oraz braku działań gminy dotyczących wykupów tych terenów i przeznaczenia ich pod zaplecze turystyczne nie dotyczy ustaleń opracowywanego projektu planu miejscowego więc jest bezprzedmiotowa.

Ad. 3

Uwaga dotycząca niezachowania demokratycznych zasad w postaci konsultacji społecznych, ewentualnego przeprowadzenia referendum, wstrzymania uchwalenia planu i przeprowadzenia szerokich konsultacji, z których wyniknie poparcie mieszkańców nie zasługuje na uwzględnienie. Przepisy prawa powszechnego nie wymagają przeprowadzania referendum lokalnego ani uzyskania pełnego poparcia mieszkańców do uchwalenia planu. Projekt planu zgodnie obowiązującą ustawą został poddany konsultacjom społecznym w trakcie, których na spotkanie otwarte i spacer studialny nikt nie przybył, natomiast złożone uwagi są argumentem skutecznego powiadomienia mieszkańców o przeprowadzeniu konsultacji.

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 5 do uchwały nr XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych

nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Łagów, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 XIV.77.2025 Rady Gminy Łagów z dnia 24 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, został poddany procesowi konsultacji społecznych który trwał przez 29 dni od dnia 18.05.2026 r. do 15.06.2026 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 15 czerwca 2026 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Łagów w związku z czym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Data wpływu uwagi:

pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego z dnia 12.06.2026 r.

Zgłaszający uwagę:

uwaga wniesiona przez osobę fizyczną wraz z listą mieszkańców popierających uwagę

Uwaga zgłaszającego nieuwzględniona przez Wójta Gminy Łagów:

Zgłaszający wniósł uwagi dotyczące:

- 1) zachowania obecnego charakteru terenów przyrodniczych i rekreacyjnych - utrzymanie funkcji przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jezior oraz lasów bez możliwości lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w pasie 100 metrów od linii brzegowej jezior;
- 2) ograniczenie zapisów dopuszczających nową zabudowę – ponowne przeanalizowanie zapisów projektu umożliwiających realizację obiektów rekreacyjnych, usługowych oraz infrastrukturalnych na terenach szczególnie cennych przyrodniczo i krajobrazowych;
- 3) zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów przyjeziornych – zagwarantowanie, że tereny przyjeziorne pozostaną przestrzenią dostępną dla mieszkańców i turystów oraz nie będą stopniowo przekształcane w obszary intensywnie zagospodarowane;
- 4) pełną transparentność procesu planistycznego – publikowanie wszystkich istotnych informacji dotyczących projektu planu w sposób czytelny i zrozumiały dla mieszkańców oraz organizowanie otwartych spotkań informacyjnych;
- 5) realne uwzględnienie głosu mieszkańców – rzetelne rozpatrzenie wszystkich uwag w trakcie konsultacji społecznych oraz przedstawienie publicznej informacji o sposobie ich uwzględnienia lub odrzucenia wraz z uzasadnieniem;

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione**Uzasadnienie****Ad. 1, 2**

Uwaga dotycząca zachowania terenów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym, krajobrazowym i rekreacyjnym prawnie chronionych w pasie 100 m od linii brzegowej jezior jest niezasadna. Uchwała 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) dopuszcza 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 lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonej strefie A, w której znajduje się teren objęty planem. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który w toku procedury planistycznej ocenił jego zgodność z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody oraz wpływ ustaleń planu na chronione wartości środowiskowe. Ponadto w projekcie planu, w strefie przyległej do linii brzegowej jeziora, wyznaczono pas zieleni naturalnej o szerokości 15 m. Dla tego terenu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, co ma na celu zachowanie naturalnego charakteru strefy przybrzeżnej, ochronę walorów krajobrazowych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo. Przyjęte rozwiązania planistyczne świadczą o uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i przyrody oraz zapewniają odpowiedni poziom ochrony terenów sąsiadujących z jeziorem.

Ad. 3

Na zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów przyjeziornych – zagwarantowanie, że tereny przyjeziorne pozostaną przestrzenią dostępną dla mieszkańców i turystów oraz nie będą stopniowo przekształcane w obszary intensywnie zagospodarowane na zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów przyjeziornych gmina ma zarówno bezpośredni, jak i pośredni wpływ. Gmina nie ma wpływu na formy własności prywatnej nieruchomości, może natomiast określać zasady jej zagospodarowania i użytkowania w zakresie przewidzianym przez przepisy prawa, w szczególności poprzez instrumenty planowania przestrzennego. Zagwarantowanie, że tereny przyjeziorne pozostaną przestrzenią dostępną dla mieszkańców i turystów reguluje zasada powszechnego korzystania z wód, która wynika z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U z 2026 poz. 605). Przepis określony w art. 232 ust. 1 ustawy wskazuje zakaz grodzenia nieruchomości przylegającej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości 1,5 m od linii brzegu, zakazywania przechodzenia oraz uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciel działki nad jeziorem nie może grodzić terenu do samej linii wody. Zgodnie z Prawem Wodnym, ma obowiązek pozostawić otwarty pas o szerokości co najmniej 1,5 metra na cele swobodnego przejścia. Nielegalne odgrodzenia można zgłosić bezpośrednio do najbliższego oddziału Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, które nadzoruje i weryfikuje takie naruszenia.

Ad. 4 i 5

Uwaga dotycząca niezachowania pełnej transparentności procesu planistycznego – publikowanie wszystkich istotnych informacji dotyczących projektu planu w sposób czytelny i zrozumiały dla mieszkańców oraz organizowanie otwartych spotkań informacyjnych nie zasługuje na uwzględnienie. O przeprowadzeniu konsultacji społecznych poinformowano w ogłoszeniu, iż w dniu 18.05.2026 r. rozpoczyna się okres zbierania uwag w procesie konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu półwyspu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, który trwał przez 29 dni i zakończył się w dniu 15.06.2026 r. Ogłoszenie zostało opublikowane w Gazecie Wyborczej, na stronie internetowej gminy, w miejscu inwestycji, na gminnym Facebooku oraz na stronie BIP, gdzie umieszczono projekt planu. Projekt planu zgodnie obowiązującą ustawą został poddany konsultacjom społecznym w trakcie, których na spotkanie otwarte i spacer studialny nikt nie przybył, natomiast złożone uwagi są argumentem skutecznego powiadomienia mieszkańców o przeprowadzeniu konsultacji. Przedstawienie publicznej informacji o sposobie ich uwzględnienia lub odrzucenia wraz z uzasadnieniem zawiera raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 6 do uchwały nr XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych

nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Łagów, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 XIV.77.2025 Rady Gminy Łagów z dnia 24 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, został poddany procesowi konsultacji społecznych który trwał przez 29 dni od dnia 18.05.2026 r. do 15.06.2026 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 15 czerwca 2026 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Łagów w związku z czym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Data wpływu uwagi:

pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego z dnia 15.06.2026 r.

Zgłaszający uwagę:

Zespół Parków Krajobrazowych

Uwaga zgłaszającego nieuwzględniona przez Wójta Gminy Łagów:

Zgłaszający wniósł uwagi dotyczące:

- 1) braku objęcia planem całego obszaru półwyspu i wyznaczenia ciągłej strefy buforowej oddzielającej tereny przeznaczone do zagospodarowania od chronionych siedlisk przyrodniczych;
- 2) konieczności ustalenia zasad ogrodzeń działek.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

Uzasadnienie

Ad. 1

Uwaga dotycząca konieczności objęcia całego półwyspu miejscowym planem w celu wyznaczenia ciągłej strefy buforowej oddzielającej tereny przeznaczone do zagospodarowania od chronionych siedlisk przyrodniczych jest zasadna, jednakże decyzją rady gminy zostały wyznaczone działki objęte planem na wniosek inwestorów. Nic nie stoi na przeszkodzie aby w przyszłości planem objąć teren całego półwyspu lub teren działek nim nie objętych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który w toku procedury planistycznej ocenił jego zgodność z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody oraz wpływ ustaleń planu na chronione wartości środowiskowe. Ponadto w projekcie planu, w strefie przyległej do linii brzegowej jeziora, wyznaczono pas zieleni naturalnej o szerokości 15 m. Dla tego terenu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, co ma na celu zachowanie naturalnego charakteru

strefy przybrzeżnej, ochronę walorów krajobrazowych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo. Przyjęte rozwiązania planistyczne świadczą o uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i przyrody oraz zapewniają odpowiedni poziom ochrony terenów sąsiadujących z jeziorem. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

Ad. 2

Zgodnie z art. 15 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa katalog elementów obligatoryjnych i fakultatywnych. Nie obejmuje on zasad sytuowania ogrodzeń jako takich, dlatego co do zasady plan miejscowy nie reguluje kwestii grodzenia działek. Zasady budowy i sytuowania ogrodzeń działek regulują przede wszystkim przepisy Prawa budowlanego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Te przepisy ogólne nakładają na inwestorów konkretne wymogi techniczne, wymiary oraz obowiązki formalne. Zgodnie z dominującym orzecnictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, jest wprowadzenie kompetencji do art. 37a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* co spowodowało, że rady gmin nie mogą regulować kwestii ogrodzeń w zwykłych planach miejscowych tylko w uchwale krajobrazowej. Podstawą prawną do uchwalania uchwał krajobrazowych jest art. 37a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przepisy te zostały wprowadzone do polskiego porządku prawnego tzw. ustawą krajobrazową z 2015 roku.

Zgodnie z tymi regulacjami uchwała krajobrazowa jest autonomicznym aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że zapisy uchwał krajobrazowych są powszechnie obowiązujące na całym wskazanym obszarze gminy, podobnie jak miejscowego planu i każdy inwestor musi ich bezwzględnie przestrzegać. Mogą one narzucać maksymalną wysokość, zakaz stosowania pełnych płotów betonowych lub nakaz używania konkretnych materiałów. Jeśli gmina chce zakazać płotów betonowych lub ograniczyć ich parametry, musi w tym celu uruchomić osobną procedurę i przyjąć dedykowaną uchwałę krajobrazową. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

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 7 do uchwały nr XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych

nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Łagów, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 XIV.77.2025 Rady Gminy Łagów z dnia 24 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Łagów w gminie Łagów, dla terenu półwyspu położonego w rejonie ulicy Spacerowej w Łagowie, został poddany procesowi konsultacji społecznych który trwał przez 29 dni od dnia 18.05.2026 r. do 15.06.2026 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 15 czerwca 2026 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Łagów w związku z czym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Data wpływu uwagi:

pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego z dnia 15.06.2026 r.

Zgłaszająca uwagę:

uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Uwaga zgłaszającego nieuwzględniona przez Wójta Gminy Łagów:

Zgłaszający wniósł uwagę dotyczącą:

- 1) zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów, rzek i jezior,
- 2) zmiany ukształtowania terenu poprzez jego zasypywanie,
- 3) wprowadzenie podziału nowych działek i lokalizowania nowych obiektów budowlanych.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

Uzasadnienie

Ad. 1

Sejmik Województwa Lubuskiego przyjmując uchwałę 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) legalnie i w porozumieniu z lokalnymi gminami wyznaczył granice oraz zasady ochrony parku krajobrazowego. Uchwała dopuszcza 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 lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonej strefie A, w której znajduje się teren objęty planem. Uwaga dotyczy zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w tej strefie więc jest bezzasadna.

Ad. 2

Uwaga dotycząca zmiany ukształtowania terenu poprzez jego zasypywanie jest bezprzedmiotowa. W uchwale projektu planu miejscowego w rozdziale 4, który określa zasady ochrony środowiska w § 8 ust. 4 pkt 3 „*w zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu*”.

Ad. 3

Uwaga dotycząca wprowadzenie podziału nowych działek i lokalizowania nowych obiektów budowlanych nie zasługuje na uwzględnienie. W rozdziale 11, który określa przeznaczenie terenu i zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu w § 16 ust. 2 pkt 8 określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 1000 m² co jest zgodne z wymogami ustalonymi dla Łagowsko – Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego.

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 8 do uchwały nr XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 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 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 662) 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 ze zm.) 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 9 do uchwały Nr XXIX.223.2026

Rady Gminy Łagów

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Zalacznik9.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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę