



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 lutego 2026 r.

Poz. 1595

UCHWAŁA NR XXIV/193/2026 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 6 lutego 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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.) oraz uchwały Nr VII/63/2024 Rady Gminy Łubowo z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra, Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra, zwanej dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r.).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 16° do 45°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **1U**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie formy, wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
 - d) lokalizację dojazdów i dojść.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
 - d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się: realizację kondygnacji podziemnych.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj. dla terenów oznaczonych symbolem U w przypadku lokalizowania:

- usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- usług zdrowia (szpitali) i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dla nowych nasadzeń, stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,
- 2) lokalizację zieleni izolacyjnej, w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obszar planu w całości objęty jest ochroną konserwatorską jako fragment krajobrazu kulturowego otoczenia wyspy Ostrów Lednicki, uznanej za pomnik historii (nr rej.: 18/Wlkp/C, dec. z 10 listopada 2006 r.);

- 2) ze względu na objęcie krajobrazem kulturowym, o którym mowa w pkt 1, nową zabudowę należy projektować w nawiązaniu do form tradycyjnych: parterowych, krytych dachami dwuspadowymi o pokryciu z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglano-czerwonym;
- 3) ochronę krajobrazu zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz ustaleniami §6.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi oraz audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach krajobrazu typu miejskiego 8c, ochronę zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego,
- 3) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości po 3,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu jej skablowania,
- 4) strefa, o której mowa w punkcie 3 oraz ograniczenia z nią związane, obowiązują do czasu występowania tej strefy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami opracowania;
- 2) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2 i 3 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych.

§ 13. Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

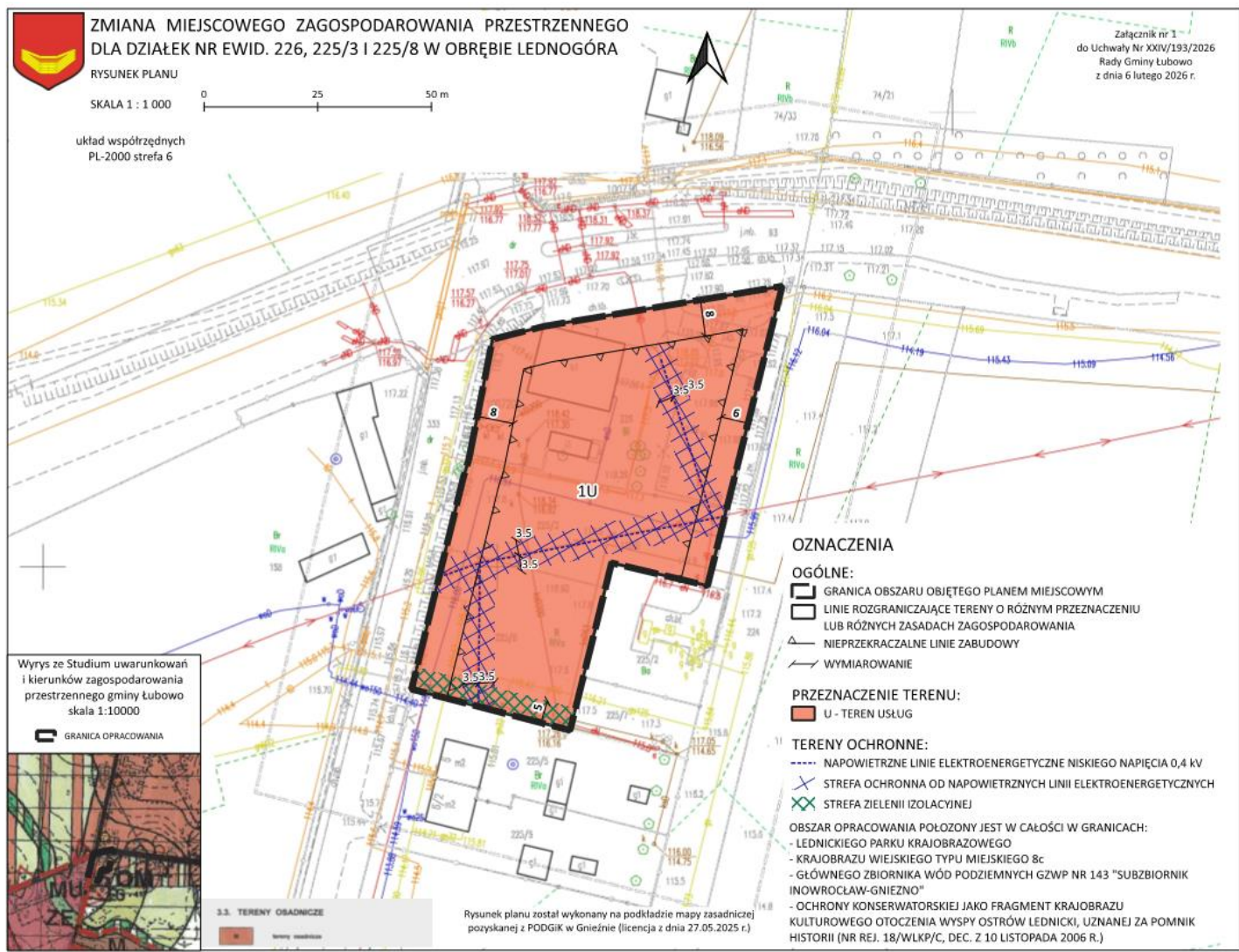
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynku usługowego, przy czym w przypadku lokalizacji usług handlu, powierzchnia sprzedaży nie może być większa niż 400 m²,
 - b) lokalizację zieleni izolacyjnej, w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2,
 - f) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,8,
 - g) wysokość: budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m, obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyższe niż 9,0 m,
 - h) geometrię połaci dachowych: dach stromy, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
 - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1200 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2-4,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1;

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Kinga Włodarczyk - Przybyła



**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIV/193/2026
RADY GMINY ŁUBOWO
Z DNIA 6 LUTEGO 2026 ROKU**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra

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.) rozstrzyga się, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 17 i art. 8k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dla przedmiotowego projektu przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 28 listopada 2025 r. do 29 grudnia 2025 r., uwagi można było składać do dnia 29 grudnia 2025 r.

§2. W trakcie konsultacji społecznych nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra. W związku z powyższym, Rada Gminy Łubowo nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag niewzględzonych przez Wójta Gminy Łubowo, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodnicząca Rady Gminy

Kinga Włodarczyk – Przybyła

ZAŁĄCZNIK NR 3**DO UCHWAŁY NR XXIV/193/2026****RADY GMINY ŁUBOWO****Z DNIA 6 LUTEGO 2026 ROKU**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Łubowo rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kinga Włodarczyk – Przybyła

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/193/2026
Rady Gminy Łubowo
z dnia 6 lutego 2026 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę