

*Projekt Wójta Gminy Przytoczna*

z dnia 7 kwietnia 2026 r.  
przedłożony przez inspektora ds.  
planowania przestrzennego

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PRZYTOCZNA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 81/5 w obrębie Lubikowo**

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 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) Rada Gminy Przytoczna uchwala co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 81/5 w obrębie Lubikowo.

**§ 2.** Granice obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



## UZASADNIENIE

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Przytoczna wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości działki ewidencyjnej nr 81/5 w obrębie Lubikowo oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna.

### **1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Teren na północnym brzegu jeziora Lubikowo cechuje się znaczną atrakcyjnością osiedleńczą i turystyczną, w związku z czym na przestrzeni ostatnich lat podlega systematycznemu zagospodarowaniu. W rejonie działki nr 81/5, która jest przedmiotem niniejszej uchwały intencyjnej mamy do czynienia z istniejącą oraz planowaną zabudową o charakterze usługowym (usługi turystyki) oraz mieszkaniowym (zabudowa jednorodzinna). Na południowy zachód od ww. działki znajduje się turystyczny kompleks Folwarku „Amalia”, na wschód z kolei rozwija się osiedle domów jednorodzinnych „Lubikówko”. Od strony północno-zachodniej, po drugiej stronie drogi powiatowej nr 1327F, przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast od strony południowo-wschodniej (działka nr 548/75) w opracowaniu znajduje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki.

W efekcie nieużytkowana i niezabudowana działka nr 81/5 o powierzchni ok. 2 ha stała się nienaturalną enklawą pozbawioną możliwości zabudowy nawiązującej do obiektów istniejących oraz planowanych w bezpośrednim otoczeniu. W chwili obecnej dla przedmiotowej działki obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XLI/235/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad Jeziorem Lubikowskim w obrębach: Lubikowo i Rokitno obszary 1, 2, 3, 4. Zapisy ww. planu przewidują dla działki nr 81/5 funkcję: „tereny rolne – R”, dla której dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o powierzchni gruntów rolnych większej od średniego gospodarstwa w gminie i położonych na terenie gminy. Oznacza to bardzo ograniczone możliwości inwestycyjne oraz dopuszczenie funkcji nieadekwatnej względem zagospodarowania istniejącego i rozwijanego w sąsiedztwie.

Biorąc pod uwagę wskazane argumenty, uznaje się za zasadne opracowanie planu miejscowego dla działki nr 81/5 (zmiana obowiązującego planu), którego celem będzie zapewnienie trwałości rozwoju przestrzennego miejscowości, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Na etapie uchwały intencyjnej nie przesądza się o konkretnej formie zagospodarowania, ale przewiduje się nawiązanie do funkcji znajdujących się w sąsiedztwie przy jednoczesnym zachowaniu relatywnie małej intensywności zagospodarowania zgodnie z wymogami przyjętymi dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Dodatkową przesłanką dla sporządzenia nowego planu miejscowego dla działki nr 81/5 jest potrzeba usprawnienia obsługi komunikacyjnej szerszego kontekstu przestrzennego w tym działki nr 548/75.

Należy przy tym wskazać, że w toku prac planistycznych projekt planu miejscowego będzie podlegał weryfikacji organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach. Zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego poprzez złożenie uwag w na zasadach określonych w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz *ustawie z dnia 3 października*

2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Treść wniosków i uwag będzie natomiast rozpatrywana w szczególności przy uwzględnieniu uwarunkowań o charakterze formalno-prawnym, środowiskowym, technicznym oraz związanych ze skutkami finansowymi dla gminy.

W związku z brakiem gruntów chronionych nie będzie konieczne uzyskanie decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

## **2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna**

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna, przyjętego w formie ujednocionej uchwałą Nr IV.20.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 3 czerwca 2024 r., efektywne wykorzystanie walorów i zasobów przestrzennych w procesach rozwoju wymaga uwzględnienia zróżnicowania występującego w obszarach struktury przestrzennej gminy. W części kierunkowej studium, w rozdziale 4.3. *Obszary rozwoju i restrukturyzacji* w punkcie 1) zostały określone „pasma rozwoju”, a wśród nich pasmo turystyczno-wypoczynkowe Dziubielewo – Lubikowo – Lubikówko – Rokitno – Twierdzielewo. W ramach tego pasma przewiduje się m.in.:

- procesy restrukturyzacji i rozwoju funkcji turystyczno-lotniskowych z towarzyszącymi usługami i mieszkalnictwem wraz z rewaloryzacją miejscowości z ww. pasma dla potrzeb funkcji turystycznej (w tym tereny nad jeziorem Lubikowskim w zasięgu oddziaływania Pasma Przyspieszonego Rozwoju),
- usługi paraturystyczne (handel, mała gastronomia, zieleń z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi),
- konkretyzacja lokalizacji obiektów obsługi i bazy turystycznej w ramach planowania miejscowego,
- zespoły zagospodarowania turystycznego o wysokim standardzie nad jeziorami Lubikowo i Rokitno.

W punkcie 3) tego samego rozdziału zostały określone „obszary modernizacji i uzupełniania istniejącej zabudowy”, w ramach których przewiduje się m.in.:

- realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem wykluczeń i ograniczeń oraz przepisów ochronnych dotyczących środowiska przyrodniczo-kulturowego,
- w obszarach rozproszonej zabudowy rolniczej zaleca się zmianę przeznaczenia części nieruchomości rolniczych dla potrzeb wielofunkcyjnego rozwoju wsi – głównie w zakresie funkcji usługowych, turystycznych oraz drobnego przetwórstwa i przechowalnictwa.

Natomiast w rozdziale 4.6. *Zasady lokalizacji i standardy zabudowy i zagospodarowania* w punkcie 1) w literze c) określono główne kryteria w zagospodarowaniu obszarów turystycznych, a mianowicie:

- walory przyrodniczo-krajobrazowe i odpowiedni stan sanitarny środowiska,
- położenie w sąsiedztwie urządzeń rekreacyjno-sportowych użyteczności publicznej, a szczególnie kąpielisk i plaż lub wielkość terenu umożliwiająca lokalizację ww. urządzeń na własnej działce,
- położenie w zasięgu komunalnych urządzeń neutralizacji ścieków,
- nieuciążliwe sąsiedztwo oraz ład w zabudowie i zagospodarowaniu.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że rozwiązania przewidywane w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

### **3. Zakres prac planistycznych**

Zakres będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W związku z powyższym Rada Gminy Przytoczna uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 81/5 w obrębie Lubikowo. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu, pozwoli na dalszy rozwój miejscowości i pośrednio zwiększy potencjał gospodarczy gminy.