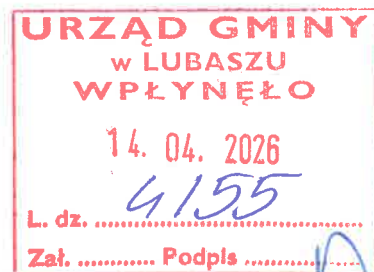


Lubasz, 14 kwiecień 2026

Rada Gminy Lubasz

Ref. Orp.
10.9.2026
14.04.2026
9



W odpowiedzi na pismo OR III.0004.1.2026 z dnia 9 stycznia 2026 roku przekazuję informację w sprawie stanu zagospodarowania przestrzennego.

Informacja o stanie zagospodarowania przestrzennego w Gminie Lubasz – kwiecień 2026 r.

I. Informacje ogólne.

Działalność gmin w Polsce w zakresie gospodarowania przestrzenią reguluje przede wszystkim ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, która była wielokrotnie nowelizowana. W 2023 r. wprowadzono największą do tej pory zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość przepisów nowelizacji weszła w życie 24 września 2023 r. i stanowi pierwszy etap reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Celem nowelizacji jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego. Istotne jest uproszczenie procesu inwestycyjnego i zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego.

Najważniejsze elementy reformy planowania przestrzennego:

- Plan ogólny gminy.

W miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zaproponowano mniej skomplikowany plan ogólny gminy w nowej, cyfrowej formie. Jego ustalenia będą wiążące dla planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy.

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Musi być zgodny w Planem Ogólnym,

- Refundacja dokumentów planowania przestrzennego z KPO w 2026 roku.

Gminy mogą składać wnioski w ramach refundacji wydatków na sporządzenie, uchwalenie i ogłoszenie planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na sporządzenie i uchwalenie gminnego programu rewitalizacji.

- Zintegrowany plan inwestycyjny.

Jest to szczególna forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalana przez radę gminy na wniosek inwestora. Umożliwia realizację konkretnych inwestycji (mieszkaniowych, komercyjnych) zgodnie z planem ogólnym, poprzedzona negocjacjami i zawarciem umowy urbanistycznej pomiędzy gminą i inwestorem.

- Efektywne konsultacje społeczne.

Konsultacje społeczne będą odbywały się po godzinach pracy, w miejscach łatwo dostępnych, a udział w nich będą mogli wziąć wszyscy, w tym osoby niepełnoletnie. Katalog form konsultacyjnych rozszerzono o elementy bardziej angażujące mieszkańców (warsztaty, ankiety, panele obywatelskie, spacer studyjny).

- Zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym gminy będzie przeciwdziałać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy. Nowe decyzje WZ będą musiały być zgodne z planem ogólnym oraz będą ważne przez 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne.

II. Sytuacja w Gminie Lubasz.

1. W Gminie Lubasz obowiązują obecnie następujące akty planowania przestrzennego:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone przez Radę Gminy Lubasz uchwałą nr VI/52/2024 z dnia 29 października 2024 roku.

- 78 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 1995 – 2024.

2. Procedowane są następujące akty planowania przestrzennego:

- 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego aktualnie procedowanych zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, których uchwalenie przez Radę Gminy Lubasz musi nastąpić przez wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy Lubasz.

- Plan Ogólny Gminy, którego termin uchwalenia to 30 sierpnia 2026 r.

3. Dla obszarów nie objętych planami zagospodarowania przestrzennego wydawane są decyzje o warunkach zabudowy po dokonaniu analizy urbanistycznej. Aby uzyskać decyzje o warunkach zabudowy działka musi spełniać następujące kryteria:

- zasada dobrego sąsiedztwa (co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi musi być zabudowana),

- dostęp do drogi publicznej,

- wystarczające uzbrojenie terenu (woda, prąd),

- brak potrzeby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (dotyczy klas I-III).

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane od 1 stycznia 2026 posiadają termin ważności – 5 lat.

III. Skutki reformy planowania przestrzennego w Gminie Lubasz:

1. Uchwalenie Planu Ogólnego w terminie do 30 sierpnia 2026 r.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego straci ważność w dniu wejścia w życie planu ogólnego.

3. 78 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 1995 – 2024 zachowuje ważność bezterminowo.

4. 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego aktualnie procedowanych na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego musi zostać uchwalonych przez Radę Gminy Lubasz przez wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy Lubasz i będą ważne bezterminowo.

5. Decyzje o warunkach zabudowy po wejście w życie Planu Ogólnego będą mogły być wydawane wyłącznie dla działek, które w planie ogólnym znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ). Taki obszar wyznacza gmina, jednak musi on spełniać określone warunki m.in. obejmować zgrupowanie co najmniej 5 budynków, z których każdy znajduje się w odległości nie większej niż 100 metrów od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. W praktyce oznacza to, że do obszaru uzupełnienia zabudowy nie zostanie zaliczonych wiele nieruchomości gruntowych (zwłaszcza na obrzeżach miejscowości i na tzw. odludziu), pomimo że dzisiaj można jeszcze na nich dokonać zabudowy. Ponadto przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy na podstawie Planu Ogólnego obowiązywać będą takie same kryteria jak obecnie tj.

- zasada dobrego sąsiedztwa,
- dostęp do drogi publicznej,
- wystarczające uzbrojenie terenu,
- brak potrzeby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (dotyczy klas I-III). Jeżeli działka nie będzie spełniać tych kryteriów, a w Planie Ogólnym będzie znajdować się w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) to będzie możliwość uchwalenia dla niej planu miejscowego pod planowaną zabudowę.

IV. Plan ogólny – podstawowy akt planowania przestrzennego.

1. Plan ogólny pełni kluczową rolę w systemie dokumentów planistycznych. To na jego podstawie sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, plany rewitalizacji, zintegrowane plany inwestycyjne, a także wydawane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Oznacza to, że Plan ogólny wyznacza granice, w ramach których możliwy jest rozwój zabudowy, infrastruktury, usług i terenów zieleni w całej gminie. Istotą Planu ogólnego jest podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz określenie dla nich ogólnych zasad zagospodarowania. Jednocześnie Plan ogólny nie rozstrzyga o szczegółach zagospodarowania konkretnych działek - te decyzje zapadają na etapie opracowywania planów miejscowych lub procedowania decyzji o warunkach zabudowy, ale muszą być z nim zgodne.

2. Najważniejsze elementy planu ogólnego:

Strefy planistyczne: Obligatoryjny podział całej gminy na rozłączne strefy, określające główne przeznaczenie terenu. Strefy planistyczne to tzw. wydzielania przestrzenne, na które podzielona będzie cała gmina. Dla każdej strefy planistycznej będzie określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów, a także podstawowe parametry urbanistyczne, takie jak maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, czy maksymalny udział powierzchnia zabudowy. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Zamieszczona poniżej tabela zawiera wykaz stref oraz przypisane do nich profile funkcjonalne (podstawowe i dodatkowe).

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy (to musi być dozwolone w danej strefie)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej dodatkowy (możemy wybrać czy dopuszczamy)	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ²⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolej linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Gminne standardy urbanistyczne: Gminne standardy urbanistyczne składają się z gminnego katalogu stref planistycznych (obowiązkowo) oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (nieobowiązkowo).

Obowiązkowo dla większości stref planistycznych określone zostaną takie informacje jak:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Można powiedzieć, że będzie to zbiór wytycznych, jak powinna wyglądać nowa zabudowa na danym terenie, aby utrzymać lub wprowadzić ład przestrzenny w okolicy.

Nieobowiązkowe jest natomiast określenie w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, czyli zasad zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej tj. szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach i 3000 m poza miastami liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

Gmina może określić inne minimalne odległości od obiektów infrastruktury społecznej lub nie określać ich wcale, gdyż są nieobowiązkowe.

Obszar uzupełnienia zabudowy: Fakultatywna strefa, w której dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Celem wprowadzenia do przepisów prawa obszarów uzupełnienia zabudowy jest umożliwienie zagospodarowania luk w zabudowie oraz wypełnienie przestrzeni na terenach, gdzie zabudowa jest już w znacznym stopniu ukształtowana i pozwala na ustalenie zasad lokalizacji nowych budynków. W celu wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy należy na wstępie określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których odległość między sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 100 m, W czynności grupowania budynków bierze się pod uwagę budynki przemysłowe, budynki handlowo-usługowe, budynki biurowe, budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, budynki mieszkalne. Następnie przeprowadza się działania polegające na uzupełnieniu wolnych przestrzeni między budynkami oraz rozszerzeniu obszaru zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu oraz uwzględniając lokalne uwarunkowania.

Po uchwaleniu planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać tylko dla działek położonych w granicach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy.

Spośród wymienionych w niniejszym opracowaniu procedur przygotowanych do uchwalenia jest osiem projektów planów zagospodarowania przestrzennego, które przeszły pełną procedurę planistyczną. Trzy projekty planów są na końcowym etapie i oczekujemy tylko na decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zezwalającą na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze. Jedno opracowanie jest na końcowym etapie projektowania i w najbliższych dniach rozpocznie się proces opiniowania i uzgadniania tego planu.

Z kolei projekt planu ogólnego po przeanalizowaniu zostanie przekazany do pracowni urbanistycznej w celu sporządzenia ostatecznej wersji. W miesiącach maj i czerwiec będzie on opiniowany i uzgadniany przez odpowiednie organy, a w miesiącach lipiec i sierpień przeprowadzone będą konsultacje społeczne.



**KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU GMINY
I OCHRONY ŚRODOWISKA**
mgr Adam Ratajczak
insp. ds. gospodarki przestrzennej