

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze
działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubaszu**

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 ze zm.) i 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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXI/164/2026 Rady Gminy Lubasz z dnia 3 lutego 2026 r., Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek 885 i 887/3 położonych w Lubaszu zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, zatwierdzonego uchwałą nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz 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 – *załącznik nr 2*;
 - 3) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 3*;
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 1 lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali usługowych, przy czym łączna powierzchnia użytkowa usług w budynku winna wynosić maksymalnie 70% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrołapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi, prowadzonych w zakresie usług: handlu, rzemiosła, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, a także w zakresie usług biurowych i administracyjnych;

- 6) **zieleni o funkcji izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej składający się z wielogatunkowych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;
- 3) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U-P**;
- 4) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1Z**.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków, w tym kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem, wyznaczonej na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m² na jednej działce budowlanej;
- 7) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na terenach: **1MNW-U**, **1U**, **1Z** zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na terenie: **1U-P** dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **1MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenach **1MNW-U**, **1U** szpitali, domów pomocy społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków, odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów pomocy społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-P**, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości związane z hałasem, w tym komunikacyjnym i przemysłowym, do wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie zastosowania wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** i **1U** środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości związane z hałasem, w tym komunikacyjnym i przemysłowym do wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce, z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych i mieszkalno-usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,0 do 1,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) w przypadku lokalizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – minimum 50%,
 - b) w przypadku lokalizacji na działce budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego – minimum 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – maksymalnie 40%,
 - b) w przypadku lokalizacji na działce budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego – maksymalnie 50%;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - c) nie więcej niż 12,0 m dla budynków z dachem stromym;
- 9) maksymalną wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - c) nie więcej niż 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
- 10) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat: nie więcej niż 6,0 m;
- 11) wysokość budowli: nie więcej niż 12,0 m;
- 12) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 30° lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych: dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 15°, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) nakaz zastosowania dla dachów stromych: dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy;
- 14) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 15) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla każdego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca do parkowania,

- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
- c) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej: nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 16) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych;
- 17) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400m²;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 800 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 19) obsługa komunikacyjna terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) w ramach budynku usługowego dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 150 m², przy czym łączna powierzchnia użytkowa usług w budynku winna wynosić minimum 70% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) w strefie zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni strefy,
 - b) zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni strefy: zielenią o funkcji izolacyjnej,
 - c) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych dla ciągów pieszych, dojeżdż, dojazdów,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,0 do 1,0;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
- 9) maksymalną wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - c) nie więcej niż 12,0 m dla budynków z dachem stromym;
- 10) maksymalną wysokość wiat: nie więcej niż 6,0 m;
- 11) maksymalną wysokość budowli: nie więcej niż 12,0 m;
- 12) geometrię dachów: dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 15°, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 13) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 14) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - b) 2 miejsca do parkowania – dla lokalu mieszkalnego,
 - c) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 15) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400m²;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m²;
- 17) obsługa komunikacyjna terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 2,5, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,0 do 2,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 20%;
- 6) maksymalną wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m;
- 7) maksymalną wysokość wiat: nie więcej niż 12,0 m;
- 8) maksymalną wysokość budowli: nie więcej niż 12,0 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 10) geometrię dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia dachów od 15° do 45°, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 11) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - b) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400m²;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Z**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zieleni o funkcji izolacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów **1MNW-U**, **1U** – 800m²,

- b) dla terenu **1U-P** – 2000m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach **1MNW-U**, **1U**, **1U-P** – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi od 70° do 110°;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 236 Wągrowiec-Bzowo Goraj, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Nie ustala się zasad w modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w tym nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 9) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni;

12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się, że ustalenia zawarte w § 4 pkt 4, 5, 6 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubaszu

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Lubasz z dniar.



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren usług
- teren usług lub produkcji
- teren zieleni
- strefa zieleni izolacyjnej
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- granica terenu zamkniętego
- orientacyjny zasięg szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej

Id: 8BCD9569-5E7F-4C80-AA2F-AF5FC6FC43D5. Projekt

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ

SKALA 1:5000

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny zamknięte
- tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- wody
- tereny zieleni
- historyczny układ ruralistyczny wsi Lubasz
- drogi wojewódzkie klasy technicznej głównej (G)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/15 (EPSG:2176) na kopii wektorowej mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - PL.PZGIK.7693, wydanej przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Lubasz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

**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 ze zm.)**

Uzasadnienie

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 w Lubaszu

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXI/164/2026 Rady Gminy Lubasz z dnia 3 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz.

Obszar opracowania planu położony jest w północnej części gminy Lubasz, w obrębie geodezyjnym Lubasz, obejmuje całą działkę o nr 885 i część działki o nr 887/3. Łącznie teren objęty opracowaniem wynosi ok. 1,76 ha.

Teren objęty opracowaniem jest położony przy drodze wojewódzkiej DW182 (ul. Szamotulska) oraz linii kolejowej nr 236 relacji Wągrowiec-Bzowo Goraj. Jednocześnie, wzdłuż północnej granicy obszaru przebiega rów melioracyjny. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa oraz pastwiska trwałe – PsV.

Na obszarze objętym opracowywanym planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr 885 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz (zgodnie z uchwałą Nr XIX/252/05 z dnia 30.06.2005 r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 08.08.2002 r., poz. 3533). Zgodnie z tym planem działka nr 885 przeznaczona jest pod tereny zieleni naturalnej - Z. Ponadto, dla pozostałego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz, podjęty uchwałą Nr XIX/205/09 Rady Gminy w Lubasz z dnia 24 kwietnia 2009 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 129, z dn. 01.07.2009 r., poz. 2129) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz i Goraj, zgodnie z którym obszar objęty projektem planu jest oznaczony symbolami: MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ZK – teren zieleni krajobrazowej, R – teren upraw rolnych.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług, teren usług lub produkcji, teren zieleni nie naruszają ustaleń uchwały nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz (zgodnie z którą przedmiotowy teren jest oznaczony jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej oraz teren zieleni).

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: podmiejski i osadniczy, w podtypie miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (ID 2315, kod podtypu 8c). Omawiany obszar nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

Teren objęty projektem miejscowego planu w większości jest użytkowany rolniczo, jedynie w południowej części działki 887/3 obejmuje teren gdzie znajduje się hala namiotowa. Na południe od terenu opracowania znajduje się teren zabudowy zagrodowej i teren związany handlem częściami do pojazdów. Od północnej strony graniczy z terenami niezabudowanymi, rowem melioracyjnym, linią kolejową oraz terenem zabudowanym przez budynek gospodarczy. Zachodnia granica terenu graniczy z drogą wojewódzką nr 182, po której przeciwległej stronie znajdują się tereny niezabudowane. Natomiast wschodnia granica terenu opracowania znajduje się przy obszarach niezagospodarowanych o charakterze rolniczym. Obszar będący przedmiotem planu położony jest w południowej części zabudowań wsi Lubasz.

Opracowany plan ustalił przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi oraz rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie terenów, które zostało wyznaczone w planie będzie odpowiadać oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Jednocześnie zapewnia harmonijną i funkcjonalną zabudowę, zgodną z zasadami ładu przestrzennego oraz wymaganiami architektonicznymi i krajobrazowymi. Miejscowy plan uwzględnia również interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarowych oraz obiektowych form ochrony przyrody, na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerosanitarnych, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, co jest skutkiem intensywnego rozwoju zabudowy, degradacja powierzchni ziemi związana z czynnościami budowlanymi, które będą towarzyszyć powstawaniu nowej zabudowy, oddziaływanie na krajobraz poprzez presję przestrzenną związaną z powstawaniem nowej zabudowy, niezadowalająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP, zwiększenie produkcji odpadów oraz zużycia energii, emisja hałasu komunikacyjnego, wynikającego z ruchu samochodowego na drodze wojewódzkiej oraz styczności z terenem linii kolejowej.

Obszar objęty miejscowym planem nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Racjonalnie i ekonomicznie wykorzystuje walory przestrzeni, jednocześnie respektując prawo własności gruntów. Istniejący układ komunikacyjny, w obrębie którego zlokalizowany jest teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapewnia odpowiedni dostęp do analizowanego obszaru zarówno dla pieszych, jak i rowerzystów.

Przedmiotowy plan zakłada stworzenie zwartej i funkcjonalnej struktury przestrzennej, maksymalnie wykorzystującej potencjał obszaru. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan nakazuje powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W toku procedury planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu, jak i dla gminy. Dodatkowo, uwzględniono kwestie związane z obronnością oraz bezpieczeństwem państwa.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.).

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przestąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie spotkania otwartego;

d) zorganizowanie dyżuru projektanta.

W dniach od 14.07.2026 r. do 14.08.2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 22.07.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a w dniu 23.07.2026 miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14.08.2026 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Burmistrz Lubasza, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Gminy Lubasz projekt planu miejscowego wraz z raportem. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Lubasz stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu istniała możliwość złożenia pisma do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać z sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Odprowadzanie ścieków przemysłowych będzie odbywać się zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem: (a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, (b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej, (c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii. Zasilanie w energię gazową ustalono z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem dopuszczenia zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem: (a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, (b) biogazowni.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Lubasz nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie się przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenu zgodnie z planem.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Lubasz jest w pełni zasadne.