

Projekt

z dnia 23 kwietnia 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 601/4, 601/5, 601/6, 601/7 i 601/8 położonych w Lubaszu

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 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 zmianami), w związku z uchwałą nr VIII/68/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r., Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 601/4, 601/5, 601/6, 601/7 i 601/8 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. 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*. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **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, wiatrolapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KR**.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków, w tym kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zachowania na terenie **1MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 43-24/22, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego określonego w pkt 1 zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowo-gospodarczego jako zblokowanego z budynkiem lub w formie wolnostojącej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 7) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 8) wysokość budowli: nie więcej niż 6,0 m;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° - 45°;
- 11) nakaz zastosowania dla dachów stromych: dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce:
 - a) w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - c) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego: nakaz realizacji na działce miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1;

- 13) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, a także z dróg gminnych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
 - 3) dopuszczenie etapowej lokalizacji poszczególnych elementów: pasa drogowego do czasu docelowego zagospodarowania terenu.

§ 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 dla terenu **1MNW** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 700 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 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) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających ze strefy pasa technologicznego, o szerokości 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w obie strony, do czasu jej usunięcia lub przebudowy na kablową;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 5) 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 206 Inowrocław Rąbinek – Drawski Młyn, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowanie i odprowadzanie 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;
- 8) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;
- 9) 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 zapisów pkt 10;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z drogi publicznej;
- 12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

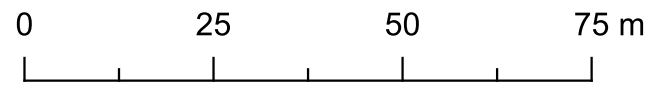
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBRZARZE DZIAŁEK 601/4, 601/5, 601/6, 601/7 I 601/8 POŁOŻONYCH W LUBASZU

PROJEKT

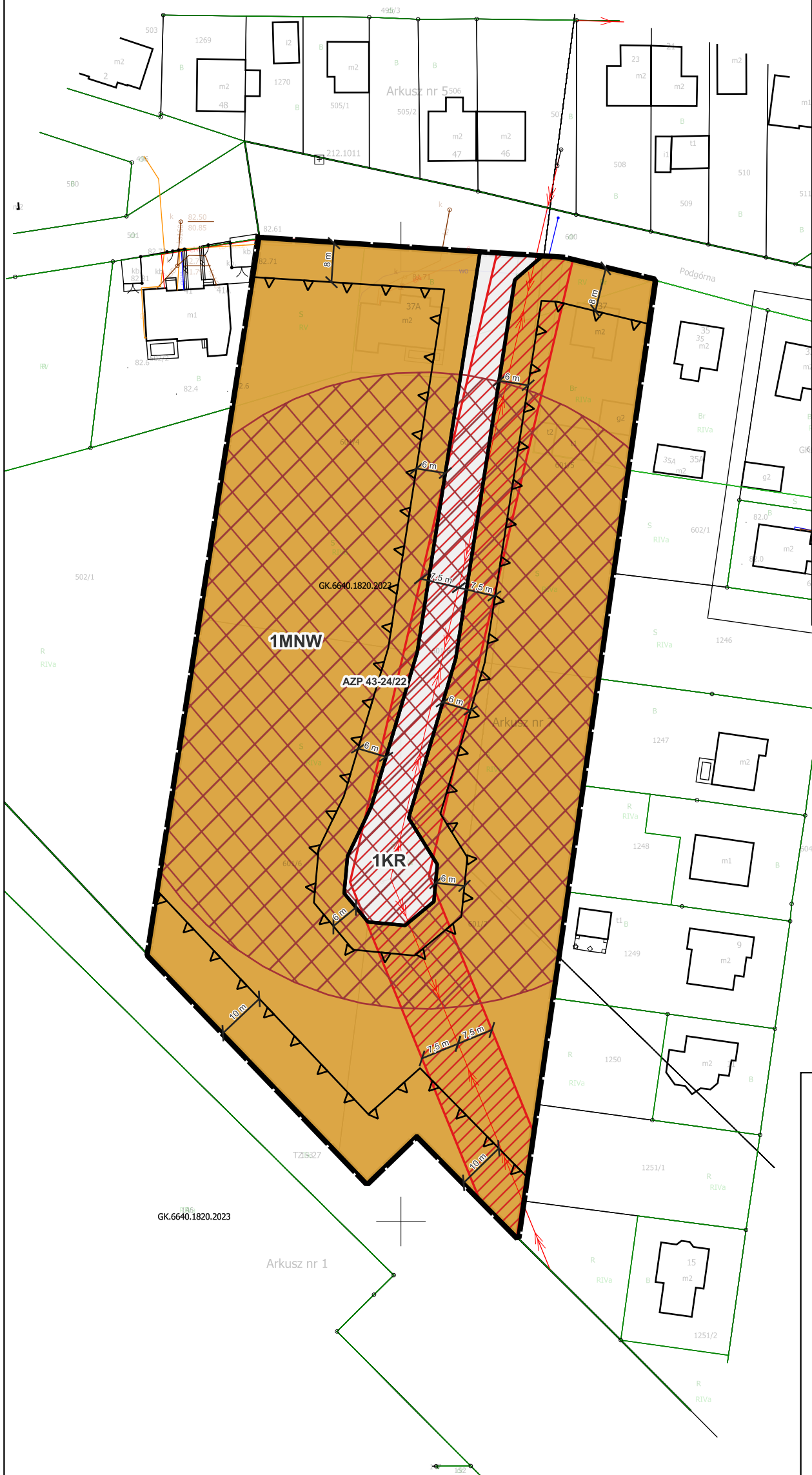
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Lubasz z dnia ...

SKALA 1:1000



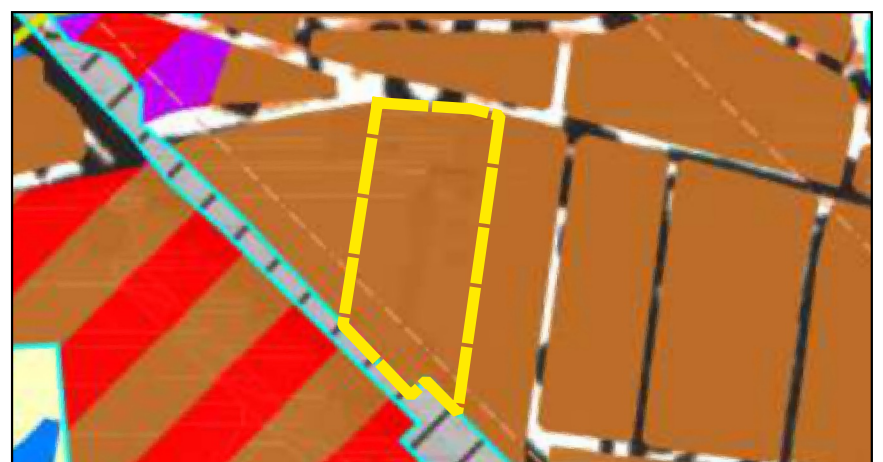
OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- wymiarowanie
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz ze strefą pasa technologicznego
- teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ

SKALA 1:5000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), 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 28 kwietnia 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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 538)

Uzasadnienie

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 601/4, 601/5, 601/6, 601/7 i 601/8 położonych w Lubasz

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr VIII/68/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 601/4, 601/5, 601/6, 601/7 i 601/8 położonych w Lubasz.

Na obszarze objętym uchwałą obowiązują ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała XIX/252/05 z dnia 30/06/2005 z dnia 20.06.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz) – przeznaczenie terenu: MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i R tereny rolnicze.

Obszar opracowania planu położony jest w obrębie geodezyjnym Lubasz, obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 601/4, 601/5, 601/6, 601/7 i 601/8, których powierzchnia wynosi ok. 1,4651 ha. Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze gminnej (ul. Podgórna) oraz przy linii kolejowej. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa i RV. Teren jest w północnej części zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodziną, pozostała część obszaru jest pokryta roślinnością.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie naruszają ustaleń uchwały nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 roku w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami ww. studium nowa zabudowa musi stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej z zachowaniem podobnego charakteru zabudowy.

W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 dnia 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu Krajobrazowego województwa wielkopolskiego, teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: podmiejskim i osadniczym, 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.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 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. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).

Sporządzony plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz stosownie do przeznaczenia terenu określa wymagania w zakresie urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy uwzględnia usytuowanie przedmiotowego terenu w kontekście sąsiednich terenów i bierze pod uwagę zarówno walory architektoniczne i krajobrazowe terenu objętego planem, w kontekście jego położenia i dotychczasowego zagospodarowania. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na omawianym obszarze zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 43-24/22, w granicach którego określono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

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

Plan czyni zadość zasadzie poszanowania prawa własności, potrzeb interesu publicznego i wymagań ładu przestrzennego. Ponadto dokument uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – m. in. dopuszcza budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu.

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 przystąpieniu 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 10 lutego 2026 r. do dnia 11 marca 2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 24 lutego 2026 r. miał miejsce dyżur projektanta, a w dniu 25 lutego 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 marca 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 można było stosowne pisma złożyć 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. 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. 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) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, (b) biogazowni. Plan dopuszcza lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych.

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, stwierdzono, że najwłaściwszym przeznaczeniem terenu opracowania będzie przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Stwierdzono, że opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem jw. przyczyni się do właściwego rozwoju gminy Lubasz, a tym samym opracowany dokument zapewnia poszanowanie zasad ładu przestrzennego, środowiska założeniem optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

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 4 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.