

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LUBASZ**  
**z dnia ..... r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strumykowej 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 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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), w związku z uchwałą nr X/92/2025 Rady Gminy Lubasz z dnia 25 marca 2025 r., Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strumykowej 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**

Ilekróć 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25° mniejszym niż 45°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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 terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**;
- 4) teren wód śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**;
- 5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1RN**;
- 6) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L, 2L**.

#### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej.

#### § 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) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z usytuowania w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Noteci" zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **1MNW, 2MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1MNW-U, 2MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulacjami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

#### § 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 43-24/18 zgodnie z wyznaczonym na rysunku planu, strefami ochrony konserwatorskiej;
- 2) na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną z zachowaniem przepisów szczegółowych.

## § 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 8

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
  - 2) jako uzupełnienie zabudowy, określonej w pkt. 1 dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowo-gospodarczego jako zblokowanego z budynkiem lub w formie wolnostojącej;
  - 3) jako uzupełnienie zabudowy, określonej w pkt. 1 dopuszcza się lokalizację wiat;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
  - 7) wysokość budynków zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 9,0 m;
  - 8) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 9) wysokość budowli: nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych
  - 11) 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°;
  - 12) nakaz zastosowania dla dachów stromych: dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy;
  - 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce: w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
  - 14) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych;
  - 15) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego: nakaz realizacji na działce miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i maksymalnie jednego budynku usługowego
  - 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9 przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;

- 7) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 8) wysokość budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 9) wysokość budowli: nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych
  - 11) 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°;
  - 12) nakaz zastosowania dla dachów stromych: dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy;
  - 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla każdego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca do parkowania,
    - b) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - 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;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych;
  - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie i użytkowanie cieków i jego konserwację w celu zapewnienia retencji i przepływu wód;
  - 2) zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 98%;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków;
  - 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
4. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie rolnej funkcji terenu;
  - 2) zakaz realizacji zabudowy;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki.
5. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L**, **2L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
  - 2) zakaz realizacji zabudowy;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki.

### § 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 krajobrazowych oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### § 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości na terenach **MNW** i **MNW-U** ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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.

### § 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.

### §12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów **1MNW**, **2MNW** z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu **1MNW-U** z drogi wewnętrznej **1KR** oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu **1MNW-U**, **2MNW-U** z drogi wewnętrznej **1KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów **RN**, **1L**, **2L**, **1WS** zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §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 i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci 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;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
- 9) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia 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;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się, że ustalenia zawarte w § 4 pkt 5, 6, 7 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 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.

#### **§ 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.