

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 84 i 103 położonych w Lubasz**

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 ze zm.) 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 ze zm.), w związku z uchwałą nr VIII/71/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r., Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 84 i 103 położonych w Lubasz zwanym 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) **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, wiatrołapy 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 przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1RZM**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZN**.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków, w tym kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji 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 terenach **1MNW** i **2MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie **1RZM** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 6

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

#### § 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 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: w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
  - 13) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych;
  - 14) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego: nakaz realizacji na działce miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1;
  - 15) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 700 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego w ramach zabudowy zagrodowej;
  - 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych;
  - 3) dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,0 do maksymalnie 0,3, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od minimalnie 0,0 do maksymalnie 0,2;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni terenu;
  - 7) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie więcej niż 10 m,
    - b) budynków garażowo-gospodarczych: nie więcej niż 7 m,
    - c) pozostałych budynków i budowli rolniczych: nie więcej niż 12 m;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
  - 9) 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°;
  - 10) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości:
    - a) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - b) w przypadku realizacji usług agroturystycznych: nakaz zapewnienia dodatkowych wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości: nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde 5 łóżek, przy czym nakazuje się aby minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone było do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych;
  - 12) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki;
- 3) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności;
- 4) dopuszczenie lokalizacji niezbędnych liniowych z zakresu infrastruktury realizowanych dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, z zachowaniem walorów przyrodniczych obszaru;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, zlokalizowanej poza granicami planu, 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 dla terenów **1MNW** i **2MNW** ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 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.

### §12

Nie ustala się zasad w zakresie 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 rozbiorczy, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej,
  - b) tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z własnego ujęcia wody, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) odprowadzanie ścieków bytowych:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków odzwierzęcych: do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem ich odprowadzania do kanalizacji sanitarnej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) 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 11;
- 9) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;
- 10) 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 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) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
  - b) biogazowni;
- 12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14**

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

#### **§ 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.