

Projekt

z dnia 19 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu
(część A)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku 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.), w związku z uchwałą nr VIII/69/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r., Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubasz (część A) 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 garażowo-gospodarczym** – 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 przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR**.

§ 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, 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**, **2MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. 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 zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:
 - 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 terenu **1MNW** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**;
- 16) obsługę komunikacyjną terenu **2MNW** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **2KR**;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 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**, **2MNW** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 700 m²;
- 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;
- 4) na terenie **1MNW** 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. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR**, **2KR** o szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi:
 - 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) 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) zaopatrzenie 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) 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) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

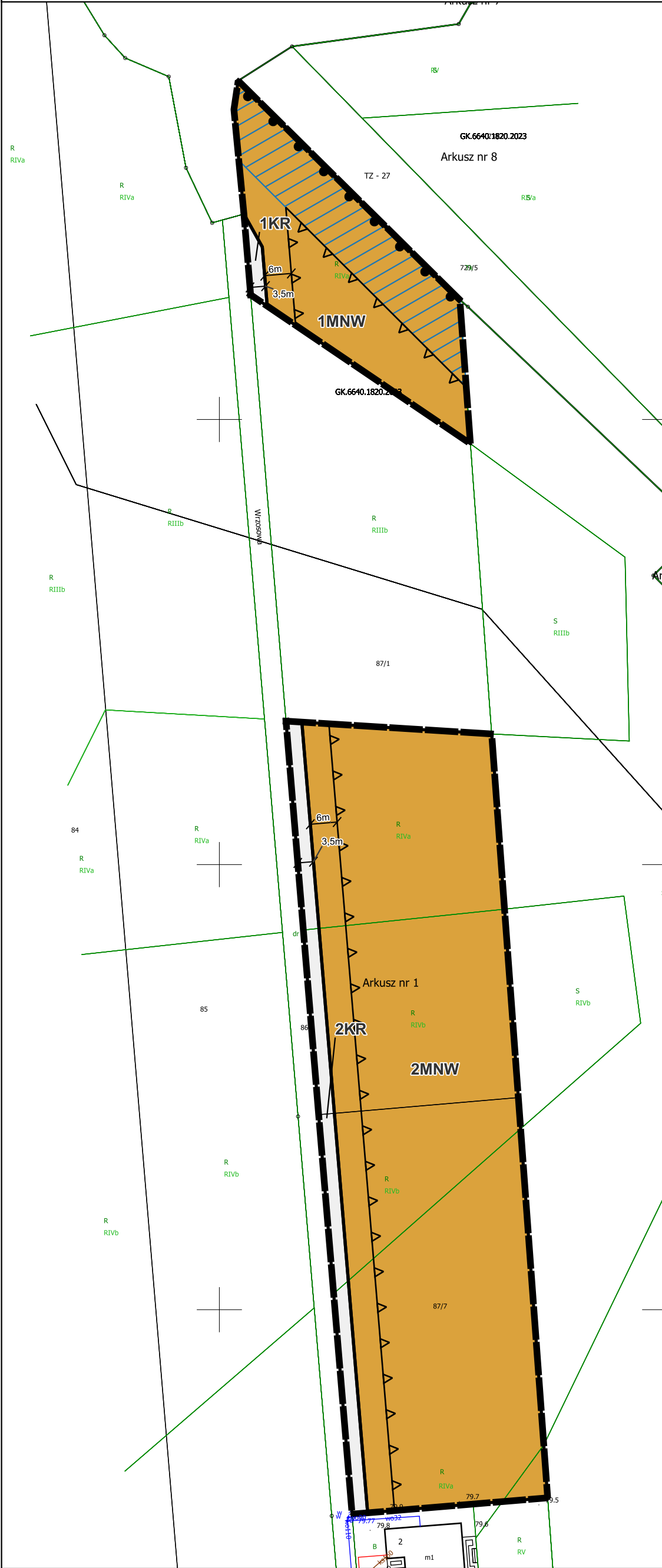
§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 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.

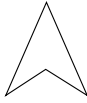
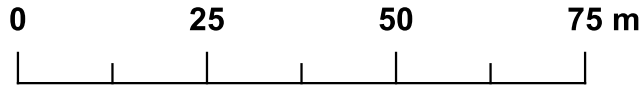
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY WRZOSOWEJ W LUBASZU (CZĘŚĆ A)



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

SKALA 1:1000

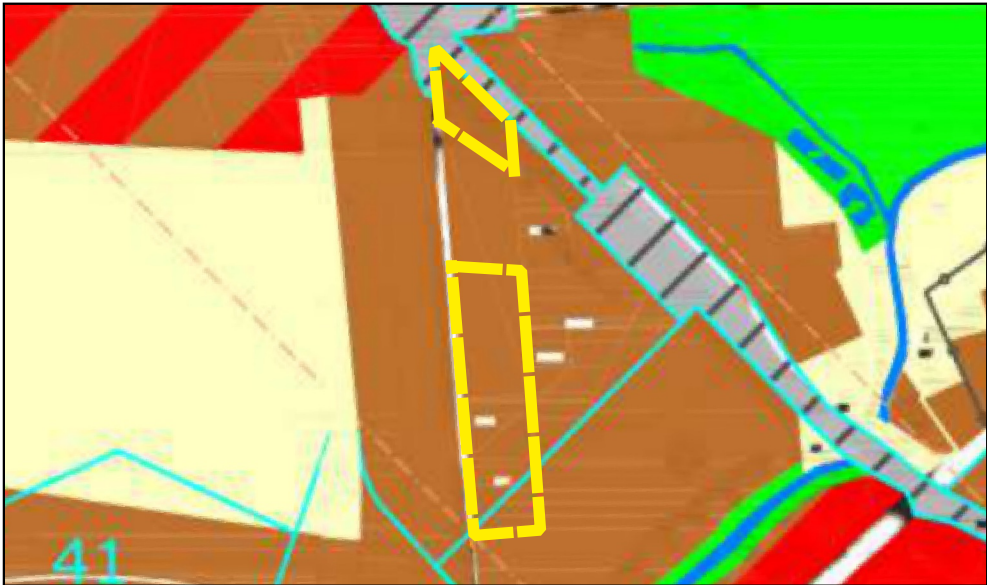


OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- granica terenu zamkniętego
- orientacyjny zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 236 Wągrowiec- Bzowo Goraj

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA 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 wektorowej mapie zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, 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 w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu (część A)

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr VIII/69/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni około 1,36 ha.

Obszar objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren, dla którego dotychczas obowiązywały dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (większa część obszaru opracowania objęta jest Uchwałą Rady Gminy Lubasz Nr XIX/252/05 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz – przeznaczenie terenu: R – tereny rolnicze, południowa część obszaru opracowania objęta jest Uchwałą Nr XIX/205/09 z dnia 24.04.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz i Goraj – przeznaczenie terenu: 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

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.

Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu występują grunty orne – RIVa i RIVb oraz grunty orne – RIIIb, których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.). W trakcie procedury planistycznej związanej z opracowaniem planu miejscowego uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie związane z przedmiotowym projektem planu miejscowego. Wystąpiono również o zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3744 ha gruntów rolnych klasy IIIb.

Po wystąpieniu z wnioskiem o zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3744 ha gruntów rolnych klasy IIIb, dla całego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego rozpoczęto konsultacje społeczne dotyczące przedmiotowego projektu planu – te konsultacje społeczne odbywały się w terminie od 24.03.2026 r. do 24.04.2026 r. W nieprzekraczalnym terminie do dnia 24.04.2026 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu.

Wniosek o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb uzyskał negatywną opinię Marszałka Województwa Wielkopolskiego, a kwestia uzyskania zgody Ministra Rolnictwa dotychczas nie została rozpatrzona. Mając powyższe na uwadze, podjęto decyzję o uchwalaniu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osobno dla części A (w granicach, której znajdują się grunty rolne klasy IVa i IVb) i osobno dla części B (w granicach, której znajdują się grunty rolne klasy IIIb).

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu (część A) składa się z dwóch odrębnych jednostek (część północna położona w pobliżu linii kolejowej nr 236 Wągrowiec – Bzowo Goraj, oraz część południowa obejmująca działkę nr 87/7 i część działki nr 87/1 – bez gruntów klasy IIIb). Łącznie teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu (część A) stanowi grunt o powierzchni około 0,98 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa i RIVb (grunty te nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod komunikację drogową wewnętrzną 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 tereny zabudowy mieszkaniowej).

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 wiejskim, w podtypie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (ID 2316, kod podtypu 6C). Omawiany obszar nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

Teren objęty projektem miejscowego planu jest niezabudowany. Obecnie grunty użytkowane są rolniczo. Przedmiotowy teren cechuje dobra dostępność komunikacyjna. Teren opracowania położony jest w niedalekiej okolicy drogi wojewódzkiej nr 182 (ul. Poznańska), łączącej Międzychód przez Wronki i Czarnków ze skrzyżowaniem z drogą krajową nr 11 w Ujściu.

Obszar będący przedmiotem planu zlokalizowany jest w rejonie postępującej urbanizacji, w pobliżu terenów zabudowanych lub objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których założenia przewidują rozwój zabudowy oraz w części utrzymanie rolniczego charakteru zagospodarowania terenu. Omawiany teren otoczony jest polami uprawnymi, natomiast od południa graniczy z terenem zabudowanym. Do analizowanego obszaru przylega nieutwardzona droga gminna (ul. Wrzosowa).

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.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto, 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. Miejscowy plan uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów 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, degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, presja przestrzeni (oddziaływanie na krajobraz), konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWPd, w którego granicach znajduje się obszar uchwalanego planu.

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. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Zaproponowany plan nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu – jednakże wprowadza teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywanym miejscowym planem umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Podsumowując, przedmiotowy plan we

właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla gminy objętej planem. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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 24.03.2026 r. do 24.04.2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne dotyczące projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubasz – dotyczące całego obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 01.04.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a w dniu 02.04.2026 r. miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24.04.2026 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu.

Wniosek o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIb uzyskał negatywną opinię Marszałka Województwa Wielkopolskiego, a kwestia uzyskania zgody Ministra Rolnictwa dotychczas nie została rozpatrzona. Mając powyższe na uwadze, podjęto decyzję o uchwalaniu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osobno dla części A (w granicach, której znajdują się grunty rolne klasy IVa i IVb) i osobno dla części B (w granicach, której znajdują się grunty rolne klasy IIb).

W dniach od 09.06.2026 r. do 09.07.2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 17.06.2026 r. miał miejsce dyżur projektanta, a w dniu 18.06.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 09.07.2026 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 przeznaczoną do spożycia przez ludzi: (a) z sieci wodociągowej, (b) tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z własnego ujęcia wody, z zachowaniem przepisów odrębnych. W zakresie gospodarki ściekowej ustalono 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. 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, 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 oraz dróg wewnętrznych.

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.