

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia

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 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 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 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

Ileokroć 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, wiatrolapy 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 ład 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) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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.
- 7) 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.

§ 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, dojść, 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 206 Inowrocław Rąbinek – Drawski Młyn, 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.