

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY GMINY LUBASZ
z dnia 25 września 2026 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 939 położonej w Lubaszu

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr VIII/75/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 939 położonej w Lubaszu.

Obszar opracowania planu położony jest w północnej części gminy Lubasz, w obrębie geodezyjnym Lubasz, obejmuje działkę o nr ewid. 939, której powierzchnia wynosi ok. 0,55 ha. Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze publicznej – gminnej nr 183282P (ul. Rolna). Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa oraz grunty orne – RIIb, 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).

Na obszarze objętym uchwałą obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała XIX/252/05 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz) – przeznaczenie terenu: MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz R tereny rolnicze.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą nie naruszają ustaleń uchwały nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz (zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej).

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: podmiejski i osadniczy, 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.

Teren objęty projektem miejscowego planu jest częściowo zabudowany. Zlokalizowany jest na nim jest budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz budynek niemieszkalny. Pozostałe grunty są użytkowane rolniczo. Przedmiotowy teren cechuje bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Obszar opracowania jest przyległy do drogi gminnej, prowadzącej w kierunku wschodnim do drogi wojewódzkiej nr 182 (ul. Szamotulska) oraz w kierunku zachodnim do ulicy Polnej, będącej również drogą gminną. Droga wojewódzka znajduje się w odległości około 150 m od terenu objętego planem łączy Międzychód przez Wronki oraz Czarnków poprzez skrzyżowanie z drogą krajową numer 11 w Ujściu.

Obszar będący przedmiotem planu jest zlokalizowany w odległości ok. 9,3 km od miasta Czarnków. Położony jest w południowej części zabudowań wsi Lubasz. Od północnej strony graniczy z obszarem częściowo zabudowanym. Od strony południowej graniczy

z drogą gminną, po której przeciwległej stronie znajduje się obszar niezabudowany. Za wschodnią granicą występują teren sportu i rekreacji oraz teren zieleni naturalnej, zaś po drugiej stronie tereny zabudowane przez budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz liczne budynki gospodarstwa rolnego.

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. 2025 poz. 1688 ze zm.).

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień wystąpiono z wnioskiem o uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 0,1714 ha gruntów rolnych klasy IIb na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzją z dnia 15 września 2026 roku (znak sprawy: DNI.tr.602.121.2026) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,1714 ha gruntów rolnych klasy IIb.

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.

Przeznaczenie terenów, które zostało wyznaczone w planie będzie odpowiadać oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Jednocześnie zapewnia harmonijną i funkcjonalną zabudowę, zgodną z zasadami ładu przestrzennego oraz wymaganiami architektonicznymi i krajobrazowymi. Miejscowy plan uwzględnia również interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarowych oraz obiektowych form ochrony przyrody, na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: wpływ presji obszarowej rozproszonej związanej z rolnictwem oraz gospodarką komunalną na stan JCWPd o kodzie GW600034, obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, oddziaływanie na krajobraz na skutek presji przestrzennej, niezadowolający stan ekologiczny oraz chemiczny wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność przeciwdziałania ryzyku nieosiągnięcia celów środowiskowych dla określonego JCWP.

Obszar objęty miejscowym planem nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Racjonalnie i ekonomicznie wykorzystuje walory przestrzeni, jednocześnie respektując prawo własności gruntów. Zaproponowany plan nie zmienia dostępności komunikacyjnej terenu. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia odpowiedni dostęp do ww. obszaru dla pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowy plan zakłada stworzenie zwartej i funkcjonalnej struktury przestrzennej, maksymalnie wykorzystującej potencjał obszaru. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W toku procedury planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu, jak i dla gminy. Uwzględniono również kwestie związane z obronnością oraz bezpieczeństwem państwa.

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 24 marca 2026 r. do 24 kwietnia 2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 1 kwietnia 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a w dniu 2 kwietnia 2026 r. miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 kwietnia 2026 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Wójt Gminy Lubasz, 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 istniała możliwość złożenia pisma 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, 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.

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 3 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.