

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ
z dnia 25 września 2026 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2026 poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.) oraz 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. 2025 poz. 1668 ze zm.), w związku z uchwałą nr VIII/75/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r., Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 939 położonej 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 i w załączniku nr 3.

§2

Ilekoć 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) **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, wiatrolapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.
- 4) **zieleń rodzima** – to roślinność, która naturalnie występuje w regionie geograficznym i klimatycznym, w granicach, którego znajduje się obszar planu, będąc przystosowaną do lokalnych warunków glebowych i wodnych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków, w tym kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem, wyznaczonej na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m² na jednej działce budowlanej;
- 6) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 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 realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) nakaz zagospodarowania zielenią rodzimą terenów wolnych od utwardzenia;
- 6) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1MNW** jak 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem **1MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji 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) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,0 do maksymalnie 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 50%;
- 5) maksymalny udział powierzchni 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) dopuszcza się lokalizację 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) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej – ulicy Rolnej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 16) 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 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.

§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 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) 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

Dla terenu gruntów rolnych klasy IIIb, o powierzchni wynoszącej 0,1714 ha, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze na drodze decyzji z dnia 15 września 2026 r. znak sprawy: DNI.tr.602.121.2026

§ 16

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%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 18

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