DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 maja 2026 r.

Poz. 3702

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 06.05.2026 10:45:23

UCHWAŁA NR XXIV/193/2026
RADY GMINY LUBASZ

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1037/1 i 1037/2 położonych w Lubaszu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 zmianami), w związku z uchwałą nr VIII/74/2024 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 działek nr 1037/1 i 1037/2 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 i w załączniku nr 3.

§ 2. Ilekroć 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;

4) usługach − należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie działki budowlanej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

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.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**.

§ 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 dojść, 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. 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 zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, 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 na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z uwzględnieniem pkt 2 i 3;

2) przeznaczenie wykluczone – usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m²;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

   b) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego,

   c) jako uzupełnienie zabudowy, określonej w lit. a dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowo-gospodarczego w formie wolnostojącej albo jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub usługowym,

   d) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,

   e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6,

   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 50%,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2,

- budynków garażowo-gospodarczych – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 9 m,

- budynków garażowo-gospodarczych – 6 m,

j) maksymalna wysokość budowli: nie więcej niż 6,0 m,

k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,

l) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° – 45°,

m) dla dachów stromych: nakaz zastosowania dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy,

n) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:

- 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

o) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w liczbie określonej w lit m, w budynkach garażowo-gospodarczych,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700 m^2 wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;

6) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi wojewódzkiej, 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 ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki – 700 m^2;

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) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

5) w zakresie odprowadzania 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) 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 10;

8) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;

9) 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 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) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z drogi publicznej;

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 3, 4, 5 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.

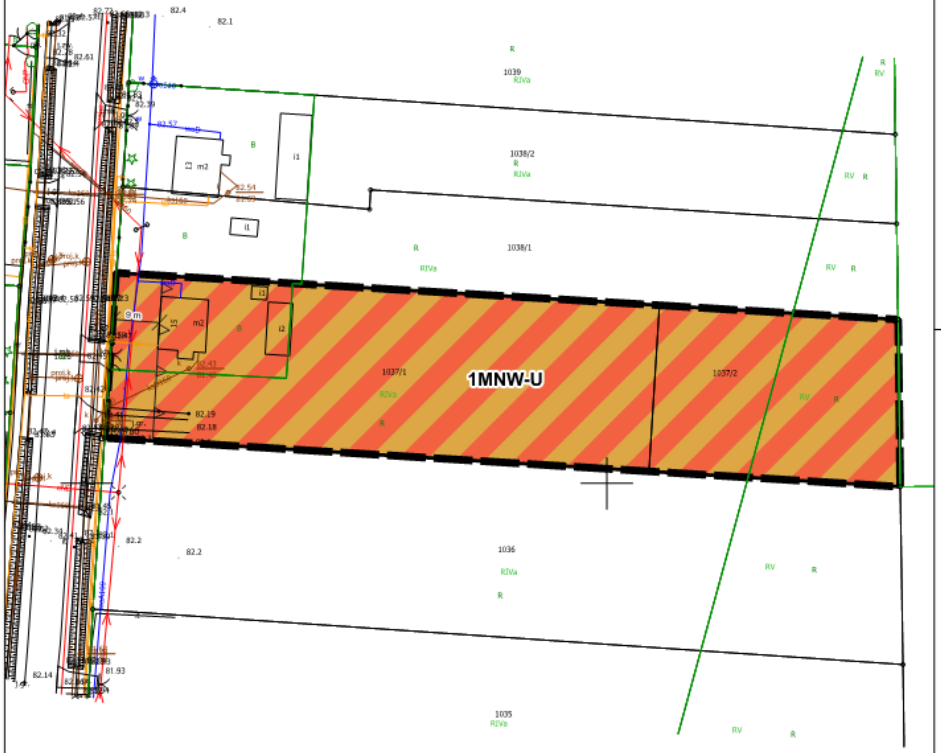
§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 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.

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Elżbieta Nowak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE DZIAŁEK O NR 1037/1 I 1037/2 POŁOŻONYCH W LUBASZU



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnych ETRF2000-PL (EPSG:2176) na kopii wektorowej mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIV/193/2026
Rady Gminy Lubasz z dnia 28 kwietnia 2026 r.

SKALA 1:1000

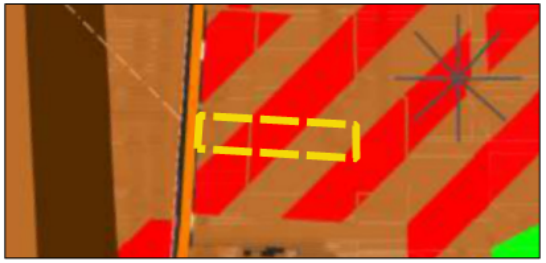
0 25 50 75 m

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSDPOSRAWOWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ

SKALA 1:5000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/193/2026

Rady Gminy Lubasz

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 (tDz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), 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 cieplnej, 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.

Przewodnicząca Rady Gminy
Elżbieta Nowak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/193/2026
Rady Gminy Lubasz
z dnia 28 kwietnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę