

UCHWAŁA NR XXXI / 341 / 02

RADY GMINY W LUBASZU

z dnia 09.10.2002 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz na obszarze przyjeziornym po południowej stronie jeziora Dużego w Lubasz.

Na podstawie art.18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U.Nr 142, poz.1591 z 2001 roku), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U.Nr 15 poz. 139 z 1999 roku z późniejszymi zmianami), wykonując uchwałę Rady Gminy w Lubasz Nr XXV/302/01 z dnia 27 grudnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz na obszarze przyjeziornym po południowej stronie jeziora Dużego w Lubasz, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz na obszarze przyjeziornym po południowej stronie jeziora Dużego w Lubasz, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunkach zmiany planu nr 1,2,3 i 4 w skali 1: 1000, zwanymi dalej rysunkami zmiany planu, stanowiącymi załączniki nr 1,2,3 i 4 do uchwały.

§ 2.

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1. ust. 2., ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) teren rekreacyjny z dopuszczeniem indywidualnego budownictwa rekreacyjnego – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem ZR;
 - 2) teren działalności usługowej związanej z rekreacyjnym i turystycznym charakterem obszaru – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem DR/T;
 - 3) teren usług rekreacyjno-sportowych – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem US/T;
 - 4) tereny rekreacyjne ogólnodostępne – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem R;
 - 5) tereny zieleni objęte ochroną – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem Z;
 - 6) tereny zieleni ogólnodostępnej – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem ZP;
 - 7) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem ZI;
 - 8) tereny komunikacji kołowej i pieszej – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolami K, D, kx, P;
 - 9) wody otwarte – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem W;
 - 10) tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem EE;

- 11) punkty gromadzenia surowców wtórnych – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem Od;
 - 12) tereny upraw polowych – warzywno-sadowniczych – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem UP;
 - 13) przepompownia ścieków – oznaczenie na rysunku zmiany planu nr 4 symbolem N.
2. Celem zmiany planu jest umożliwienie rozwoju budownictwa rekreacyjnego z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego z uwzględnieniem miejscowych warunków przyrodniczych chronionego krajobrazu.

§ 3.

1. Dla terenów, o których mowa w § 2., ust. 1 pkt 1. – oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem ZR, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) jako podstawowe przeznaczenie rozpatrywanych terenów ustala się budownictwo rekreacyjno–letniskowe indywidualne, realizowane na wydzielonych działkach własnościowych, zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunkach zmiany planu;
 - 2) prawo do budowy na wydzielonych działkach jednego budynku rekreacyjnego w systemie zabudowy wolno stojącej o następującej formie architektonicznej: maksymalna wysokość 2 kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, dach skośny o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45° oraz wyniesieniem posadzki parteru (+/- 0,00) na wysokości 0,40 – 0,70 m nad poziom otaczającego terenu;
 - 3) wyklucza się realizację budynków gospodarczych i garażowych na działce jako obiektów wolno stojących – kubaturę ich należy zintegrować z budynkiem rekreacyjnym na poziomie piwnic lub parteru;
 - 4) ustala się, że powierzchnię działki poza zabudową, stanowić będą tereny zielone;
 - 5) zabudowa winna swą architekturą harmonizować z otaczającym krajobrazem, dotyczy to również elementów architektury ogrodowej, elementów rekreacyjnych i zieleni;
 - 6) wprowadza się zakaz lokalizowania na rozpatrywanych działkach barakowozów i innych przenośnych elementów kubaturowych nie spełniających architektonicznych warunków określonych w punktach 2,3 i 5;
 - 7) korzystanie z wypoczynku należy podporządkować wymogom określonym dla obszaru chronionego krajobrazu obejmującego rozpatrywany teren;
 - 8) rozpatrywane działki rekreacyjne należy zagospodarować zielenią niską, średnią i wysoką z uwzględnieniem miejscowych warunków przyrodniczych rekreacyjnego charakteru obszaru, zachowując wymogi ochrony środowiska: zielenią wysoką (drzewa) należy zacząć sadzić w momencie uzyskania tytułu własnościowego do działki, dotyczy to przede wszystkim działek położonych wzdłuż głównej drogi kołowej publicznej oznaczonej na rysunkach zmiany planu symbolem K, wzdłuż granic od strony pasa zieleni ze ścieżką pieszo-rowerową oraz wzdłuż wschodniej granicy opracowania;
 - 9) na działkach należy zapewnić miejsca postojowe na samochody osobowe w zakresie potrzeb własnych właściciela;
 - 10) ustala się wjazdy na działki rekreacyjne własnościowe wyłącznie z dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem D;
 - 11) na terenie własnej działki należy zapewnić miejsce na pojemniki na odpady bytowe i surowce wtórne;

- 12) ustala się zachowanie dla terenów zabudowy rekreacyjno-letniskowej norm w zakresie emisji hałasu do środowiska oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do powietrza;
 - 13) dopuszcza się łączenie dwu lub kilku działek w jedną, przyjmując zasadę usytuowania budynku rekreacyjnego na jednej z działek określonej rysunkiem zmiany planu;
 - 14) wprowadza się zakaz wtórnego podziału działek;
 - 15) sposób zagospodarowania terenu w rejonie istniejącej linii elektroenergetycznej należy realizować zgodnie z branżowymi normami i uzgodnieniami z dostawcą energii;
 - 16) zabrania się wprowadzania innej funkcji poza podstawową, jaką jest rekreacja.
2. Dla terenu, o którym mowa w § 2. ust.1 pkt 2. – oznaczonego na rysunkach zmiany planu symbolem DR/T – ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) ustala się możliwość prowadzenia na rozpatrywanym terenie działalności usługowej i gospodarczej związanej z podstawową funkcją objętego zmianą planu obszaru: tj. rekreacyjną, rekreacyjno-sportową i wypoczynkową;
 - 2) zakres usług może obejmować: gastronomię, hotelarstwo, agroturystykę, wypożyczanie sprzętu wodnego, sportowo-rekreacyjnego, usługi z zakresu rehabilitacji i odnowy biologicznej, sprzedaż podstawowych artykułów spożywczych itp.;
 - 3) wymieniona wyżej działalność może być prowadzona w istniejących, objętych ochroną konserwatorską, obiektach zabytkowego folwarku stanowiącego całość pałacowo-parkowo-folwarcznego (z oficyną) zabytkowego zespołu znajdującego się na terenie wsi Lubasz (pałac i park nie jest objęty niniejszym opracowaniem).
Park i oficyna zostały numerem A-139/6 z dnia 30.10.1964 r. wpisane do rejestru zabytków;
 - 4) wszelkie prace obejmujące przebudowę, zmianę funkcji użytkowania, wystrój zewnętrzny i wewnętrzny obiektów objętych ochroną konserwatorską, należy na etapie opracowywania koncepcji i dokumentacji technicznej uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a dla obiektów ujętych rejestrem zabytków uzyskać od WKZ zezwolenie na prowadzenie w/w prac;
 - 5) obiekty usługowe należy wyposażyć we wszelkie urządzenia techniczne gwarantujące ochronę środowiska;
 - 6) zakres przewidzianej działalności i usług należy podporządkować warunkom ustalonym dla obszaru chronionego krajobrazu obejmującego rozpatrywany teren;
 - 7) wyklucza się realizację warsztatów rzemieślniczych powodujących zagrożenia dla zdrowia ludzi i pogorszenie środowiska przyrodniczego;
 - 8) likwidacja istniejących obiektów i urządzeń mogących powodować zagrożenia dla środowiska z uwagi na niespełnienie wymogów stawianych przepisami szczególnymi (użytkowanie czasowe), nastąpi po dokonaniu sprzedaży 30 % z ogółu liczby działek rekreacyjnych;
 - 9) miejsca postojowe dla pojazdów osób korzystających z usług prowadzonych na rozpatrywanym terenie przejmują parking określony na rysunku zmiany planu nr 1 symbolem P;
 - 10) dla ruchu publicznego udostępni się przebieg przez rozpatrywany teren dróg lokalnych wyprowadzonych z ulicznej sieci wiejskiej (patrz rysunek zmiany planu nr 1). Udostępnienie powyższych dróg zostanie dokonane po sprzedaży ok. 50 % z ogółu liczby działek rekreacyjnych, a szerokość linii rozgraniczających oraz parametry przekrojów poprzecznych w/w dróg zostaną uściślone w trybie opracowania danych technicznych;

- 11) dopuszcza się możliwość podziału terenu działalności usługowo-gospodarczej na odrębne działki w oparciu o uzyskane warunki i zgodę Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 12) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej dla potrzeb własnych właściciela i użytkownika w zakresie wynikającym z technologii funkcjonalnej użytkowania projektowanych obiektów działalności usługowej – funkcja mieszkaniowa winna być zintegrowana z w/w obiektem i usytuowana w obszarze oznaczonym na rysunku zmiany planu nr 1 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Dla terenu, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 3. oznaczonego na rysunkach zmiany planu symbolem US/T – ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:
- 1) jako podstawową funkcję ustala się rekreację sportowo-turystyczną dla objętego opracowaniem obszaru;
 - 2) dopuszcza się możliwość sytuowania stałych i ruchomych elementów związanych z biernym i czynnym wypoczynkiem oraz sportem;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów do małych gier sportowych (siatkówka, koszykówka, badminton, tenis), elementy zabawowe dla dzieci itp.;
 - 4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury: ławki, deszczochrony, schody terenowe, tarasowe murki i oporowe, altanki, pergole itp.;
 - 5) usytuowanie i wielkość elementów wymienionych w punktach 2,3 i 4 na rysunkach zmiany planu jest postulatywne – ich usytuowanie i wielkość określi użytkownik i właściciel terenu na etapie projektu zagospodarowania terenu;
 - 6) dopuszcza się realizację małych obiektów z zakresu handlu, małej gastronomii i gier rozrywkowych – ich usytuowanie określi projekt zagospodarowania terenu, uwzględniając określone na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, w tym kubaturowych związanych z funkcjonowaniem i użytkowaniem obiektów sportowych;
 - 8) obiekty usługowe należy wyposażyć we wszelkie urządzenia techniczne gwarantujące ochronę środowiska;
 - 9) wyklucza się realizację warsztatów rzemieślniczych powodujących zagrożenie dla zdrowia ludzi i pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego;
 - 10) realizowane obiekty kubaturowe pod względem formy architektonicznej i wielkości gabarytowych dostosować do otaczającego środowiska przyrodniczego i krajobrazu; detalem nawiązując do lokalno-środowiskowej architektury;
 - 11) zagospodarowując teren, należy stosować naturalne, przyjazne środowisku materiały budowlane, unikając przekształceń terenowych, wprost przeciwnie – wykorzystać istniejące walory przyrodnicze, zgodnie z wymogami określonymi dla obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego rozpatrywany teren;
 - 12) ustala się, że na rozpatrywanym terenie ogólnodostępnej rekreacji nie mogą być przekroczone normy w zakresie emisji hałasu do środowiska oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do powietrza;
 - 13) nasadzenia zielenią wysoką według schematu przedstawionego na rysunku zmiany planu – szczegółowe zagospodarowanie zielenią ustali projekt zagospodarowania terenu oraz użytkownik i właściciel;
 - 14) koncepcję zagospodarowania terenu z propozycją podziału na działki funkcjonalno-użytkowe, opracowaną przez uprawnionego architekta, należy uzgodnić z organem administracyjnym wydającym decyzje o podziale nieruchomości;
 - 15) dla korzystających z wypoczynku i sportu wyznacza się parking oznaczony na rysunku zmiany planu nr 2 symbolem P;

4. Dla terenów, o których mowa w § 2.ust.1 pkt 4 – oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem R – ustala się następujące warunki zagospodarowania:
- 1) jako podstawową funkcję ustala się rekreację czynną dla mieszkańców pobliskich budynków rekreacyjnych;
 - 2) na rozpatrywanych terenach dopuszcza się usytuowanie m.in. elementów zabawowych dla dzieci, deszczochrony, ławki, pergole, miejsce do organizowania ogniska- grilla itp.; usytuowanie w/w elementów i ich wielkość określi użytkownik i właściciel na etapie projektu zagospodarowania terenu;
 - 3) przed zagospodarowaniem w/w elementów należy rozpocząć nasadzenia zielenią wysoką według schematu przedstawionego na rysunkach zmiany planu – szczegółowe zagospodarowanie terenu ustali projekt zagospodarowania terenu;
 - 4) zagospodarując rozpatrywane tereny należy stosować naturalne, przyjazne człowiekowi i przyrodzie materiały budowlane, unikając znaczących przekształceń terenowych, wykorzystując istniejące walory przyrodnicze;
 - 5) na rysunkach zmiany planu nr 4, eksponując różnice w ukształtowaniu terenu, proponuje się ustawić dekoracyjny akcent w formie elementu architektonicznego;
 - 6) ustala się zachowanie dla rozpatrywanego, ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego norm w zakresie emisji hałasu do środowiska oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do powietrza;
 - 7) w strefie uciążliwości istniejącej linii elektroenergetycznej (rysunek zmiany planu nr 2) należy wydzielić pas zieleni niskiej niedostępny dla korzystających z rekreacji.
5. Dla terenów o których mowa w § 2. ust.1 pkt 5. – oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem Z ustala się następujące warunki zagospodarowania:
- 1) rozpatrywane tereny to naturalnie ukształtowane, zadrzewione skarpy południowego brzegu jeziora Dużego oraz przyjeziorne otoczenie stawu zwanego Żabinek;
 - 2) ze względu na wysokie walory przyrodnicze w/w terenów obejmuje się je ochroną przyrodniczą: zakaz wycinki istniejącego zadrzewienia, a wszelkie prace przy zieleni i ziemne należy poprzedzić opinią Konserwatora Przyrody;
 - 3) ochroną obejmuje się istniejące ukształtowanie brzegów i skarpy z zakazem prowadzenia „dzikich” zejść do wody, powodujących dewastację, obecnego ukształtowania terenu;
 - 4) realizację koniecznych funkcyjnie zejść do wody, należy poprzedzić odpowiednią analizą i wykonać jako obiekty trwałe wkomponowane w istniejące ukształtowanie terenu uwzględniając walory chronionego krajobrazu, dotyczy to również zastosowania odpowiednich materiałów budowlanych, wykluczając beton, stal i inne elementy wprowadzające dysonans z otaczającą przyrodą;
 - 5) wzdłuż linii brzegowej należy wytyczyć przejście piesze, traktując je jako jeden z elementów rekreacji dla wypoczywających tu osób; zagospodarowanie tego ciągu należy realizować w sposób zachowujący istniejące walory przyrodnicze;
 - 6) zagospodarowanie obrzeży jeziora Dużego oraz stawu Żabinek winno być dostosowane do naturalnego charakteru środowiska z zachowaniem wytworzonego ekosystemu;
 - 7) wzdłuż brzegu jeziora Dużego należy zachować pas dostępu do wody, o parametrach zgodnych z wymogami Prawa wodnego.
6. Dla terenów, o których mowa w § 2.ust.1 pkt 6. – oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem ZP ustala się następujące warunki zagospodarowania:
- 1) rozpatrywane tereny to obszar leżący na górnym tarasie wysoczyzny jeziora Dużego stanowiący przestrzeń strefy ochronnej jeziora;

- 2) zachowuje się naturalne ukształtowanie terenu;
 - 3) określona na rysunku zmiany planu zieleni wysoka wzbogaca rozpatrywany teren o zadrzewienia, podnosząc walory krajobrazowe tego obszaru;
 - 4) wzdłuż rozpatrywanego terenu przewiduje się poprowadzenie głównego ciągu pieszo-rowerowego, rysunek zmiany planu określa postulatywny przebieg powyższego ciągu;
 - 5) realizując ścieżkę pieszo-rowerową należy wykorzystać walory krajobrazowe obszaru m. in. poprzez tzw. punkt widokowy określony na rysunku zmiany planu, zachowując warunki ochrony środowiska;
 - 6) rozpatrywany teren, po zagospodarowaniu zielenią zgodnie z wytycznymi Konserwatora Przyrody, ma stanowić zieloną otulinę jeziora Dużego;
 - 7) wszelkie prace związane z zagospodarowaniem rozpatrywanego terenu należy realizować bez przekształceń jego powierzchni, zachowując naturalną konfigurację obszaru.
7. Dla terenów, o których mowa w § 2.ust.1 pkt 7. oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem ZI ustala się następujące warunki zagospodarowania:
- 1) rozpatrywany teren pełni funkcję zielonej izolacji między terenami o różnym przeznaczeniu określonymi na rysunku zmiany planu, tj. od parkingów oraz stacji pomp;
 - 2) na terenie o w/w funkcji należy posadzić drzewa, krzewy różnych gatunków, również zimozielone.
- 8.1. Tereny, o których mowa w § 2. ust.1 pkt 8. – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami K, D, kx, P stanowią elementy komunikacji pieszej i kołowej.
- 1) K – tereny kołowych dróg publicznych o znaczeniu lokalnym wyprowadzone z ulicznej sieci wiejskiej służące miejscowym potrzebom: główna droga poprowadzona po trasie istniejącej drogi gruntowo-brukowej do wjazdu obecnego ośrodka rolniczego, w granicach istniejących linii regulacyjnych w/w drogi należy poprowadzić ścieżkę pieszo-rowerową, przekrój poprzeczny oraz parametry wysokościowe zostaną określone dla rozpatrywanej drogi w trybie opracowywania danych technicznych, preferuje się zachowanie istniejącej nawierzchni brukowej a rozwiązania techniczne winny zapobiec rozwijaniu nadmiernej prędkości. Opracowanie niniejsze przedłuża przebieg rozpatrywanej drogi przez teren oznaczony na rysunku zmiany planu nr 1 symbolem DR/T do drogi wiejskiej prowadzonej do szosy Czarnków – Wronki.
Drugie powiązanie o układzie północ – południe to przedłużenie drogi wiejskiej przebiegiem przez teren DR/T do ulicy Lipowej a dalej do ul. Nowej.
Pozostałe projektowane drogi publiczne to włączenie dróg dojazdowych do głównej drogi publicznej oraz droga obsługująca teren oznaczony na rysunkach zmiany planu symbolem US/T (patrz rysunek zmiany planu nr 2), z której wyprowadzone są również wewnętrzne drogi dojazdowe.
 - 2) D - tereny projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych do działek rekreacyjnych o szerokościach w liniach regulacyjnych 8,0 – 9,0 m;
 - 3) kx – tereny dróg pieszo-rowerowych z zielenią towarzyszącą; są to również drogi ewakuacyjne; ciągi pieszo-rowerowe prowadzone na górnym tarasie obszaru i wzdłuż linii brzegowej oraz ścieżka pieszo-spacerowa na rysunkach zmiany planu określone są postulatywnie. przejście piesze (szerokości 8,0 m) prowadzące do terenu rekreacyjnego oznaczonego na rysunku zmiany planu nr 2 symbolem R stanowi również dojazd kołowo-gospodarczy do w/w terenu;

- 4) P – tereny wydzielonych parkingów dla osób korzystających z projektowanych usług rekreacyjno-turystycznych, należy wykonać parkingi tzw. „zielone”.
- 8.2. Parametry projektowanych dróg określają rysunki zmiany planu.
- 8.3. Przestrzeń komunikacyjna stanowi jednocześnie przestrzeń dla technicznego uzbrojenia terenu.
- 8.4 Wprowadza się zakaz utwardzania wszelkich dróg odpadami paleniskowymi, asfaltem, betonem lanym itp. materiałami.
Drogi kołowe zarówno publiczne, jak i wewnętrzne, place postojowe, lojazdy i dojścia do obiektów na obszarze objętym zmianą planu zaleca się wykonać w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowo-roztopowych bezpośrednio do gruntu.
Wykonanie nawierzchni winno być zgodne z warunkami technicznymi.
9. Wody otwarte, o których mowa w § 2. ust 1 pkt. 9. – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem W – to staw zwany Żabinek.
- 1) rozpatrywany staw, łącznie z istniejącym zadrzewieniem brzegów, obejmuje się ochroną konserwatorską przyrodniczą;
 - 2) ochrona tego stawu przed zanieczyszczeniami i degradacją to przede wszystkim wyprzedzająca realizacja systemu kanalizacji sanitarnej przewidzianych do zainwestowania obszarów do niego przyległych;
 - 3) proponowane usytuowanie kąpielisk wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz pomostu do cumowania sprzętu pływającego wymaga uszczegółowienia w oparciu o branżowe opinie, uwzględniające ochronę zasobów przyrodniczych oraz wymogi Prawa wodnego;
 - 4) realizacja funkcji, o których mowa pkt 3. nie może naruszyć naturalnej rzeźby terenu a naruszenie istniejących walorów przyrody ożywionej należy ograniczyć do minimum.
10. Teren, o którym mowa w § 2. ust.1 pkt 10. – oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem EE, stanowi rezerwę terenową pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych dla potrzeb projektowanego zespołu budownictwa rekreacyjnego i usługowego.
11. Teren, o którym mowa w § 2. ust.1 pkt 11. – oznaczony na rysunkach zmiany planu symbolem Od, stanowi rezerwę terenową pod ustawienie pojemników na surowce wtórne z zachowaniem zasady segregacji.
12. Dla terenów, o których mowa w § 2. ust.1, pkt 12. – oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem UP, ustala się następujące warunki zagospodarowania:
- 1) możliwość prowadzenia upraw polowych, w tym upraw ogrodniczo-warzywnych i sadowniczych;
 - 2) uprawy określone w pkt 1 należy prowadzić z zachowaniem przepisów z zakresu rolnictwa ekologicznego i ochrony środowiska wymaganych w obszarze chronionego krajobrazu i 100 m strefie ochronnej od brzegów jeziora dla objętego opracowaniem terenu;
 - 3) zakaz budowy, montowania i ustawiania obiektów kubaturowych i elementów wypoczynkowo-sportowych;
 - 4) dopuszcza się łączenie dwu lub kilku działek upraw polowych w jedną;
 - 5) dopuszcza się możliwość łączenia działek upraw polowych z sąsiednimi działkami rekreacyjnymi, oznaczonymi na rysunkach zmiany planu symbolem ZR. Ustala się ze potencjalnymi nabywcami i użytkownikami działek upraw polowych – warzywno-ogrodniczych będą właścicielami sąsiednich działek rekreacyjnych oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem ZR;

- 6) zakazuje się dopuszczanie na rozpatrywanych terenach innych funkcji poza podstawową, określoną w pkt 1.
13. Teren, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 13. to rezerwa terenu pod ewentualną lokalizację przepompowni ścieków – oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem N.

§ 4.

1. Dla wyznaczonych terenów na rysunkach zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określone i postulowane;
 - 2) dopuszcza się geodezyjne wyznaczenie linii rozgraniczających postulowanych w maksymalnej odległości 10,0 m od linii oznaczonych na rysunkach zmiany planu;
 - 3) linie podziału wewnętrznego na działki rekreacyjne i upraw polowych ściśle określone i postulowane;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wyłącza się spod zabudowy teren stanowiący strefę uciążliwości istniejących napowietrznych linii energetycznych w odległości od ich osi, jak podano na rysunkach zmiany planu nr 1 i 2;
 - 6) podane na rysunkach zmiany planu szerokości pasów drogowych w liniach regulacyjnych oraz wymiary działek należy przenieść do podziału geodezyjnego.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ustępie 1 mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5.

1. Ustala się następujące wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pełne pokrycie -
– alternatywnie : z ujęcia gminnego lub z ujęcia własnego firmy „Rolpol”;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowo-roztopowych ustala się:
 - a) objęcie systemem kanalizacji sanitarnej całego obszaru objętego zmianą planu z wykorzystaniem dotychczasowych realizacji znajdujących się na terenie wsi Lubasz;
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość wykorzystania zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem ustaleń dotyczących terenu, o którym mowa w § 2. pkt 9 niniejszej uchwały. W przypadku tymczasowego odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych nakłada się obowiązek wywozu ścieków na gminną oczyszczalnię ścieków w Strajkowie przez wskazanego przez Urząd Gminy przewoźnika i dokumentowania ilości wywożonych ścieków;
 - c) wody opadowo-roztopowe – grawitacyjnie po terenie z infiltracją do gruntu, z wprowadzeniem rozwiązań eliminujących erozję południowej skarpy przybrzeżnej jeziora Dużego oraz brzegów stawku Żabinek, odprowadzane przy wykorzystaniu istniejącego systemu drenarskiego. Realizacja wszelkich prac budowlanych musi uwzględniać ochronę istniejącego systemu drenarskiego, lub jego przebudowę w celu zachowania sprawności;

- d) na wnioskodawcę i inwestora zmiany planu nakłada się, w miarę potrzeb, obowiązek posiadania inwentaryzacji sieci drenarskiej całego obszaru objętego zmianą planu;
 - e) na przyszłych użytkowników działek nakłada się obowiązek utrzymania sprawności sieci drenarskiej na własnej działce, zgodnie z obowiązującymi wymogami prawnymi;
 - f) zakaz wprowadzania urządzeń umożliwiających ukierunkowany spływ wód opadowo-roztopowych do jez. Dużego w rejonie jego południowych brzegów oraz do stawku Żabinek.
 - g) na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się wprowadzania wszelkich ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych i wód otwartych.
- 3) w zakresie zaopatrzenia terenu w energię elektryczną ustala się: zasilanie objętego zmianą planu obszaru z istniejących stacji transformatorowych i rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z warunkami uzyskanymi z Zakładu Energetycznego.
2. Zakazuje się stosowania jako źródła energii cieplnej paliw, które nie spełniają warunków określonych przepisami szczególnymi w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego.
 3. Gospodarka odpadami stałymi: obszar objęty zmianą planu należy wyposażyć w pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, od małych gabarytowych (ulicznych i wzdłuż dróg pieszo-rowerowych, na terenach rekreacji ogólnodostępnej) do większych, rozmieszczonych w zespołach budynków rekreacyjnych z możliwością segregacji odpadów (na rysunku zmiany planu określone rezerwą terenową dla w/w celu). Również nakazuje się zapewnienie miejsca na własnych działkach na pojemniki na odpady bytowe i surowce wtórne. Odpady należy wywozić na gminne składowisko przez koncesjonowanego przewoźnika.
Odpady wytwarzane obejmujące odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne gromadzone w miejscu uzgodnionym administracyjnie i usuwane zgodnie z przepisami ochrony środowiska
 4. Wprowadza się zakaz generowania do powietrza szkodliwych substancji (w tym również odorów).
 5. Wprowadza się zakaz generowania hałasu oraz stwarzania warunków zagrożenia dla fauny i flory występującej na rozpatrywanym obszarze i w jego sąsiedztwie.
 6. Dla obszaru objętego zmianą planu należy opracować kompleksowo dokumentację techniczną wod.- kan. z wykorzystaniem dotychczasowych realizacji znajdujących się na terenie wsi Lubasz, uwzględniając możliwości przepustowe istniejących urządzeń (w tym kolektora położonego w ulicy Wiejskiej Ø 200 oraz funkcjonującej oczyszczalni ścieków), a także nawiązaniem do programu skanalizowania Osiedla Górczyn.

§ 6.

1. Wprowadza się konieczność wyprzedzającego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Konserwatora Zabytków Archeologicznych o zamiarze przystąpienia do prac ziemnych przy realizacji obiektów kubaturowych oraz podziemnego uzbrojenia celem objęcia tych prac nadzorem konserwatorskim.
2. Obszar objęty zmianą planu został rozpoznany archeologicznie oraz posiada dokumentację wskazującą na jego istotną wartość dla dziedzictwa kulturowego: zewidencjonowane stanowiska archeologiczne pochodzą z okresu wpływów rzymskich (przełom naszej ery) oraz średniowiecza – stąd ustalenia ujęte w ust. 1.

§ 7.

1. Grunty kl. III o powierzchni 7.5072 ha uzyskały zgodę nr GZ.tr.051/602-469/02 z dnia 10.04.2002 roku Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
2. Grunty kl. IV o powierzchni 16.9273 ha uzyskały zgodę nr RR.Pi. IX-77110/12/02 z dnia 28.08.2002 roku Wojewody Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 8.

Ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

§ 9.

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XI/67/91 Rady Gminy w Lubaszcu z dnia 20.06.1991 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, na obszarze objętym zmianą planu.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lubasz.

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
(Bogusław Dymek)