

**UCHWAŁA NR XIX/252/05**  
**Rady Gminy w Lubaszu**  
**z dnia 30 czerwca 2005 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Lubasz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492 )

**Rada Gminy w Lubaszu uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz zwany dalej planem.

2. Granice obszaru wsi Lubasz objętego planem oznaczone są na rysunkach planu nr 1 i nr 2 w skali 1:2000, zwanych dalej rysunkami.

3. Ustalenia planu nie obejmują terenu PKP SA , oznaczonego graficznie na rysunku planu -granica terenów zamkniętych.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunki planu, o których mowa w ust. 2, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- c) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały,
- d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania obiektu budowlanego i dotyczy to lokalizacji głównej bryły budynku, dopuszcza się wysunięcie poza tą linię okapów, wykuszy, partii wejściowych do budynku itp.;
- 2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę; obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;

- 3) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz, powierzchni (nowej i istniejącej) zabudowy do powierzchni działki;
- 4) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone pod funkcje publiczne: administracji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, socjalnej i wychowawczej, państwowej obsługi bankowej, edukacji, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym i drogowym, poczty i telekomunikacji, kultury, itp...
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi przynoszące dochód, świadczone odpłatnie przez firmy w zakresie: handlu, gastronomii, rekreacji, turystyki, miejsc noclegowych, sportu, kultury, rozrywki, opieki zdrowotnej i socjalnej, weterynaryjnej, rehabilitacji, obsługi bankowej, ubezpieczeń, gier losowych, transportu, wynajmu: sprzętu biurowego, maszyn, samochodów, itp..., napraw i diagnostyki maszyn i urządzeń, samochodów itp...,
- 6) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych albo jednym lokalem mieszkalnym i lokalem użytkowym o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 7) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 8) **zabudowie rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 9) **terenach zabudowy obiektami produkcyjnymi, składów i magazynów** - należy przez to rozumieć w szczególności teren zabudowany obiektami przeznaczonymi do produkcji i magazynowania:
  - a) artykułów spożywczych i napojów (przetwórstwo owoców i warzyw itp., produktów przemiału zbóż, chleba, ciasta, makaronu, soku itp..),
  - b) drewna i wyrobów z drewna, metalowych wyrobów gotowych,
  - c) wyrobów z papieru i tektury, tworzyw sztucznych i pozostałych surowców niemetalicznych,
  - d) działalność wspierająca i pomocniczą dla transportu (załadunek i rozładunek towarów, przeładunek, magazynowanie towaru w silosach, chłodniach, drobne naprawy sprzętu transportowego itp.),
  - e) samochodów do przewożenia ładunków,
  - f) składowanie maszyn i sprzętu do wynajmu z kierowcą lub operatorem, itp...

**§ 3. 1.** Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania;
- 2) obszary przestrzeni publicznej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 4.** 1. Ustalenia planu obejmują tereny wyłączone z zabudowy budynkami są to: tereny rolnicze (R) , lasu (ZL), zieleni naturalnej (Z).

2. Na terenach o których mowa w ust 1. dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenów.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku **MN, MN1**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku **U, U1, U2**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku **MU, MU1**;
- 5) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczone na rysunku **UP, UP1**;
- 6) tereny sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku **US, US1, US2**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku **RM, RM1**;
- 8) tereny zabudowy rekreacyjnej - oznaczone na rysunku **ZR**;
- 9) teren obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych - oznaczony na rysunku **RU**;
- 10) tereny zabudowy obiektami produkcyjnymi, składów i magazynów - oznaczone na rysunku **P**;
- 11) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku **R**;
- 12) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunku **Z**;
- 13) tereny lasu - oznaczone na rysunku **ZL**;
- 14) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku **ZP, ZP1**;
- 15) tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku **ZC**;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku **WS**;
- 17) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku **KD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku **KDw, KDW**;
- 19) tereny urządzeń elektroenergetycznych - oznaczone na rysunku **E**;
- 20) tereny urządzeń wodociągowych - oznaczone na rysunku **W**;
- 21) tereny urządzeń kanalizacji ściekowej - oznaczone na rysunku **K**;
- 22) tereny oczyszczalni wód opadowych - oznaczone na rysunku **K1**;
- 23) tereny urządzeń telekomunikacyjnych - oznaczone na rysunku **T**;
- 24) teren urządzeń gazownictwa - oznaczony na rysunku **G**.

**§ 6.** Obowiązują określone na rysunku:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) wymagane usytuowanie kalenicy przy realizacji dachu dwuspadowego;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) linie podziału wewnętrznego.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**§ 7.** 1. Na terenie objętym planem ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w zbiorowe zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) zorganizowany system odbioru odpadów;
- 3) ochronę przed hałasem i wibracjami przez zakaz lokalizacji wśród:
  - a) zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej),
  - b) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,zakładów wywołujących hałas powyżej dopuszczalnego poziomu.

2. Na terenie objętym planem ochrona przyrody obejmuje:

- 1) obszar chronionego krajobrazu „Doliny Noteci” i „Puszczy Noteckiej” - granice obszaru oznaczone są na rysunku:
  - a) w granicach obszaru chronionego krajobrazu należy stosować zakazy, które wyda Wojewoda Wielkopolski,
  - b) na całym obszarze, ustala się zakaz prowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, od których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń telekomunikacji (T);
- 2) ochronę pomników przyrody występujących na terenie parku wsi Lubasz:
  - a) wpis do rejestru pomników obejmuje:

topolę białą	-	Nr rej. 226,
jesiona wyniosłego	-	Nr rej. 227,
4 platany	-	Nr rej. 228,
jesiona wyniosłego	-	Nr rej. 229,
platana klonolistnego, jesioną wyniosłego	-	Nr rej. 331,
kasztanowca zwyczajnego	-	Nr rej. 562,
dęba szypułkowego i buka zwyczajnego	-	Nr rej. 563,
4 topole białe	-	Nr rej. 559,
grupę drzew lipy drobnolistnej	-	Nr rej. 560,
grupę drzew 2 dęby szypułkowe	-	Nr rej. 561,
  - b) zakaz niszczenia i uszkodzania pomników przyrody,
  - c) zakaz budowy w ich sąsiedztwie obiektów budowlanych, które mogłyby mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony lub mogłyby spowodować degradację krajobrazu;
- 3) dolinę rzeki Gulczanki i Kanału Lubaskiego - należy zachować ciągłość korytarzy ekologicznych.

### Rozdział 4

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** 1. Na terenie wsi występują obiekty zabytkowe i zespoły zabytkowe (obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków /skrót WKZ/ i wpisane do ewidencji WKZ:

1) wykaz obiektów znajdujących się w rejestrze:

- |  |                |
|--|----------------|
| a) pałac XVIII w.                                  | nr rej. A-139, |
| b) oficyna pałacowa poł. XIX w.                    | nr rej. A-139, |
| c) kościół p.w. Narodzenia NMP 1761 r.             | nr rej. A- 92, |
| d) plebania poł. XIX w.                            | nr rej. A-165, |
| e) stanowisko archeologiczne, grodzisko stożkowate | nr rej. A-118, |
| f) park dworski o pow. 30,70 ha                    | nr rej. A-139, |
| g) cmentarz przykościelny katolicki                | nr rej. A-705, |
| h) cmentarz żydowski                               | nr rej. A-673; |

2) wykaz obiektów objętych ewidencją WKZ i ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) zespół kościoła p.w. Narodzenia NMP:

- brama kościelna 1990 r.,
- dzwonnica murowana 1856 r.

b) poczta ul. Chrobrego,

c) stacja PKP,

d) budynek mieszkalny PKP,

e) gorzelnia,

f) zabudowania folwarczne,

g) miejsce po cmentarzu ewangelickim ul. Winiary,

h) cmentarz katolicki czynny,

i) domy przy ulicach:

- Chrobrego o numerach: 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 40-41, 50, 52, 54, 60, 64, 78, 80, 84, 86, 88,  
Kościelnej o numerach: 1, 3, 5, 7, 9, 11,  
Szamotulskiej o numerze 2,  
Szkolnej o numerach 3 i 7 oraz szkoła podstawowa,  
Stajkowskiej o numerach: 1-3, 4, 5, 12, 13-15,  
Wiejskiej o numerach: 1, 5, 9, 12, 13, 17, 21, 25, 29, 31, 39,  
Zielonej o numerach: 4, 5, 7, 9, 10-12, 20, 21.

2. Zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Lubasz poprzez:

1) ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych i ich historycznego otoczenia;

2) dostosowanie nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku) do zabudowy zabytkowej przez:

a) utrzymanie historycznej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, lokalizowanych wzdłuż ulic,

b) nawiązanie formą zabudowy do cech architektury lokalnej w tym do gabarytu i wyglądu obiektu zabytkowego w sąsiedztwie,

c) zmianę formy zabudowy dysharmonizującej poprzez przywrócenie właściwej skali i wysokości obiektu, w tym: wyglądu elewacji frontowej, formy dachu i kąta pochylenia połaci, itp.,

d) wykończenie zewnętrzne nowych budynków w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, winno być kontynuacją tradycyjnych technik budowlanych,

3) dla inwestycji realizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej, dotyczących:

a) remontu budynków zabytkowych (elewacji, wymiany pokrycia dachu, wymiana stolarki i.t.p.),

b) realizacji nowych obiektów budowlanych, należy uzyskać pozytywną opinię WKZ,

- 4) w przypadku remontu dróg wewnętrznych i dojazdowych w strefie ochrony konserwatorskiej, wskazane jest nawiązanie do nawierzchni brukowych i zastosowanie oświetlenia niskiego maksymalnie do 5 m wysokości,
- 5) zakaz realizacji na obrzeżach wsi Lubasz obiektów budowlanych, których kubatura lub wysokość zdominowałaby historyczną panoramę wsi.

3. Zachowanie obiektów zabytkowych (oznaczonych na rysunku), w tym:

- 1) dla obiektów zabytkowych znajdujących się w rejestrze WKZ ustala się:
  - a) zakaz zmiany bryły, elewacji, formy dachu i detalu architektonicznego,
  - b) na zmianę funkcji obiektu zabytkowego należy uzyskać pozwolenie WKZ,
  - c) na wszelkie prace związane z utrzymaniem obiektu zabytkowego we właściwym stanie technicznym należy uzyskać pozwolenie WKZ, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla obiektów objętych ewidencją WKZ ustala się:
  - a) utrzymanie gabarytów i formy istniejących obiektów, w tym zachowanie kompozycji elewacji frontowej, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki i detalu architektonicznego,
  - b) przy wymianie stolarki należy odtworzyć jej charakterystyczne cechy,
  - c) zakaz zmiany formy dachu, w tym kąta pochylecia połaci i rodzaju pokrycia,
- 3) dopuszcza się zmianę funkcji obiektu i przystosowanie układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej,
- 4) prace związane z utrzymaniem obiektu zabytkowego powinny być wykonywane w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały,
- 5) na prace związane z rozbiórką obiektu zabytkowego objętego ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Na terenie zabytkowego parku i cmentarzy ustala się:

- 1) zakaz podziału obszaru na działki użytkowe - należy zachować założenie w granicach historycznych jako jedną własność,
- 2) na wszelkie prace na terenach wpisanych do rejestrów zabytków WKZ należy uzyskać pozwolenie zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) na terenie objętym ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwość odtworzenia zabytkowego założenia i uzupełnienia zieleni przez dobór gatunków właściwych dla siedliska i założenia.

5. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lubasz stanowi równocześnie strefę ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego. W strefie tej ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe:

- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę istnieje obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemno-budowlanych,
- 2) Inwestor przed przystąpieniem do robót ziemnych wymagających badań archeologicznych, winien uzyskać decyzję WKZ, określającą ich zakres, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 3) w strefie ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na planie (poza strefą ochrony konserwatorskiej) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę:
  - a) należy uzgodnić z WKZ wszelkie prace budowlane, celem objęcia ich badaniami archeologicznymi w obrębie wykopów,
  - b) zakres koniecznych prac archeologicznych określi WKZ.

## Rozdział 5

### Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane.

**§ 9.** Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady podziału:

- 1) możliwość wydzielenia z terenu zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej działki pod zabudowę jednorodzinna, zagrodową lub usługową, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) zapewnieniu dojazdu z drogi publicznej (z wyłączeniem dróg wojewódzkich),
  - b) szerokości działki pod zabudowę - min. 20 m,
  - c) powierzchni działki dla:
    - zabudowy jednorodzinnej i usługowej - min. 600 m<sup>2</sup>, przy uzbrojeniu w sieć kanalizacji sanitarnej oraz min. 1000 m<sup>2</sup>, z lokalnym odbiorem ścieków bytowych,
    - zabudowy zagrodowej min. 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz podziału terenów zabytkowych, objętych ochroną konserwatorską;
- 3) możliwość podziału wyznaczonych terenów usługowo- produkcyjnych UP i mieszkaniowo- usługowych MU oraz usługowych U i U1 przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) zapewnieniu dojazdu z drogi publicznej (z wyłączeniem dróg wojewódzkich),
  - b) szerokości działki pod zabudowę - min. 30 m,
  - c) w granicach działki winny być zapewnione miejsca pod lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu oraz miejsca parkingowe,
  - d) na powierzchni (w granicach nowej działki) będą spełnione wszystkie warunki dotyczące zachowania wymaganych odległości od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i wymagania przeciwpożarowe;
- 4) możliwość podziału terenu zabudowanego obiektami kubaturowymi pod warunkiem:
  - a) zapewnienia dojazdu do nowych działek o szerokości min. 3 m, z drogi publicznej innej niż droga wojewódzka nr 182, zapewnienie dojazdu z drogi wojewódzkiej nr 182 poprzez istniejące zjazdy i wewnętrzne układy komunikacyjne,
  - b) granice nowej działki będą usytuowane w odległości min. 4 m od elewacji z oknami i min. 3 m od ściany (bez okien) lub po ścianie oddzielenia przeciwpożarowego,
  - c) na działce będą zapewnione miejsca pod lokalizację niezbędnej infrastruktury związanej z funkcją terenu i miejsca do parkowania pojazdów,
  - d) na powierzchni (w granicach nowej działki) będą spełnione wszystkie warunki dotyczące zachowania wymaganych odległości od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i wymagania przeciwpożarowe,
  - e) wskaźnik zabudowy będzie nie większy niż 0,50.

## Rozdział 6

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 10.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się następujące warunki zabudowy zagospodarowania i podziału:

- 1) na każdej działce prawo do:
  - a) rozbudowy oraz rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych przy zachowaniu niżej określonych warunków,

- b) realizacji budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego jako zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 2) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
  - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 3) budynek mieszkalny winien być usytuowany w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku, wymagane usytuowanie kalenicy dachu w stosunku do ulicy, (przy dachu dwuspadowym) zostało określone na rysunku;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych (druga w stromym dachu) z dachem stromym min. dwuspadowym, budynku gospodarczego o wysokości 1 kondygnacji, dla istniejących budynków o wysokości do 3 kondygnacji utrzymuje się ich wysokość;
- 5) budynki należy realizować z dachem o kącie pochylenia połaci:
  - a) dla budynku o wysokości 1 kondygnacji od 20° do 35°,
  - b) dla budynku o wysokości 2 kondygnacji - min. 35°,
- 6) dopuszcza się realizację budynków z płaskim dachem wyłącznie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z płaskim dachem;
- 7) w budynkach mieszkalnych usytuowanych poniżej możliwości odbioru ścieków przez istniejącą sieć kanalizacji ściekowej, należy zastosować lokalne podpompowanie ścieków;
- 8) należy przebudować lub skablować istniejące sieci napowietrzne kolidujące z projektowaną zabudową;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy dla działek o powierzchni:
  - a) powyżej 800 m<sup>2</sup> nie więcej niż 0,25,
  - b) do 800 m<sup>2</sup> maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki;
- 11) na rysunku pokazano podział terenu na działki;
- 12) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch sąsiednich działek, na powiększonej działce obowiązują określone wyżej warunki zabudowy.

**§ 11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN1** ustala się następujące warunki zabudowy zagospodarowania i podziału:

- 1) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (nie objętej ochroną), położonej w strefie ochrony konserwatorskiej:
  - a) utrzymuje się istniejącą wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) zakaz nadbudowy budynków ze stromym dachem,
  - c) możliwość zmiany płaskiego dachu na stromy dwuspadowy lub naczółkowy pod warunkiem zachowania wysokości obiektu zbliżonej do wysokości budynków zabytkowych w sąsiedztwie;
- 2) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 3) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza może być realizowana jako wolno stojąca lub bliźniacza;
- 4) budynek mieszkalny lokalizowany wzdłuż ulicy winien być usytuowany kalenicą dachu równoległą do ulicy;
- 5) budynki należy realizować z dachem stromym, symetrycznym, dwuspadowym lub naczółkowym o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°;

- 6) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych (druga w stromym dachu) , budynku gospodarczego 1 kondygnacji;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,25;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki;
- 9) na rysunku zachowano podział terenu na działki wynikający z ewidencji gruntów.

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących budynków (w tym zmianę kształtu dachu) ;
- 2) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 3) maksymalna wysokość obiektów do 4 kondygnacji nadziemnych (czwarta w stromym dachu);
- 4) teren działki należy zagospodarować zielenią.

**§ 13.** Dla terenu zabudowy usługowej **U** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału:

- 1) teren oznaczony:
  - a) symbolem **U** przeznaczony jest pod usługi publiczne,
  - b) symbolem **U1** i **U2** przeznaczony jest do lokalizacji pozostałych usług,
  - c) na terenie **U1** dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
  - d) na terenie **U2** usytuowany jest zabytkowy pałac, dla wybranej funkcji usługowej należy uzyskać zgodę WKZ,
- 2) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
  - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) dla pałacu **U2** obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 3 pkt 1 - 4;
- 3) na wyznaczonej działce prawo do:
  - a) budowy nowych obiektów,
  - b) rozbudowy istniejących obiektów, (z wyłączeniem obiektów zabytkowych);
- 4) dopuszcza się możliwość zmiany jednej funkcji usługowej na inną usługową oraz na przeznaczenie istniejącego obiektu na mieszkania,
- 5) budynki należy realizować o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, utrzymuje się istniejącą wysokość budynków usługowych (3 kondygnacje nadziemne);
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej należy realizować obiekty z dachem stromym dwuspadowym lub naczółkowym o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°, poza ww. strefą nie ustala się formy dachu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,30;
- 8) dopuszcza się możliwość przebudowy lub skablowania istniejących sieci napowietrznych kolidujących z projektowaną zabudową;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki.

**§ 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej **MU** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału :

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej położony:
  - a) w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku symbolem **MU1**,
  - b) poza ww. strefą oznaczono na rysunku symbolem **MU**;
- 2) prawo do realizacji na każdej działce budynków: mieszkalno-usługowego, mieszkalnego i usługowego, gospodarczo-magazynowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
  - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 4) zabudowa mieszkalno-usługowa lub usługowa winna być zlokalizowana w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków jako zabudowy bliźniaczej;
- 6) na terenie **MU1** określa się następujące warunki zabudowy:
  - a) budynki winny być realizowane o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z symetrycznym dachem stromym, dwuspadowym lub naczółkowym o kącie pochylenia połaci od 35° do 45°;
  - b) utrzymuje się istniejącą wysokość budynków (3 kondygnacje nadziemne),
  - c) zakaz realizacji budynków z płaskim dachem,
  - d) zakaz nadbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
- 7) na terenie **MU** określa się następujące warunki zabudowy:
  - a) budynki mogą być realizowane do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) budynki mieszkalne należy realizować z dachem stromym min. dwuspadowym, dla pozostałych budynków nie określa się formy dachu;
  - c) dla budynków realizowanych z dachem stromym ustala się kąt pochylenia połaci:
    - min. 30° - dla obiektów o wysokości 1 kondygnacji,
    - od 30° do 45° - dla obiektu o wysokości 2 kondygnacji;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,30;
- 9) podział na działki:
  - a) dla większych działek - został określony na rysunku,
  - b) utrzymuje się podział na działki wynikający z ewidencji gruntów,
  - c) istnieje możliwość łączenia kilku sąsiednich działek pod projektowane funkcje;
- 10) należy zachować istniejące rowy melioracyjne usytuowane na wyznaczonych działkach;
- 11) dopuszcza się możliwość przebudowy lub skablowania istniejących sieci napowietrznych kolidujących z projektowaną zabudową;
- 12) zakaz bezpośredniego zjazdu na wyznaczone działki z drogi wojewódzkiej, dojazd do działek z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne (KDW).

**§ 15.** Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej **UP** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału:

- 1) przeznaczeniem podstawowym terenu są funkcje usługowe, przeznaczeniem dopuszczalnym funkcje produkcyjno-magazynowe;

- 2) obszar oznaczony symbolem **UP1** jest to teren po eksploatacji piasku – część tego obszaru wymaga rekultywacji;
- 3) prawo do realizacji na każdej działce budynków: usługowego, administracyjno-socjalnego, produkcyjnych, magazynowych i składowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji na wyznaczonych działkach zabudowy mieszkaniowej;
- 5) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
  - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 6) zabudowa administracyjno-socjalna winna być zlokalizowana w obowiązującej linii zabudowy jeśli jest określona na rysunku;
- 7) budynki mogą być realizowane do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, a budowle (np.: wieże telefonii cyfrowej itp.) do 53 m od poziomu terenu, z tym, że lokalizację obiektów o wysokości 50 m od poziomu terenu i wyższych należy uzgodnić z Szefostwem Infrastruktury Dowództwa Sił Powietrznych;
- 8) nie ustala się formy dachu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,40;
- 10) możliwość przebudowy lub skablowania istniejących sieci napowietrznych kolidujących z projektowaną zabudową;
- 11) zakaz bezpośredniego zjazdu na wyznaczone działki z drogi wojewódzkiej, dojazd do działek z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne (KDW);
- 12) podział na działki:
  - a) dla większych działek - został określony na rysunku,
  - b) dla mniejszych działek zachowuje się istniejący podział wynikający z ewidencji gruntów,
  - c) istnieje możliwość łączenia kilku sąsiednich działek pod projektowane funkcje.

**§ 16.** Dla terenu sportu i rekreacji **US** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren oznaczony symbolem:
  - a) **US** to teren istniejącego ośrodka wypoczynku i rekreacji,
  - a) **US1** to teren stadionu sportowego,
  - b) **US2** to teren usług sportu i rekreacji;
- 2) na terenie **US** prawo do:
  - a) modernizacji istniejących obiektów położonych w pasie do 100 m od linii brzegowej jeziora Dużego oraz budowy na tym terenie obiektów związanych z rekreacją to jest między innymi: pomostów, zjeżdżalni, hangarów na sprzęt pływający, obiektów małej architektury i obiektu administracyjno-socjalnego,
  - b) rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących na pozostałym terenie oraz budowy nowych (obiektów gastronomicznych, handlowych, socjalnych itp.);
- 3) na terenie:
  - a) **US1** możliwość lokalizacji budynku administracyjno-socjalnego i budowli związanych z funkcją terenu;
  - b) **US2** możliwość zmiany funkcji istniejącego obiektu pod funkcje sportowo-rekreacyjne,

- 4) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) ustala się wysokość dla:
  - a) budynku administracyjno-socjalnego, gastronomicznego, handlowego, domu wycieczkowego i hali sportowej do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) pozostałych obiektów na 1 kondygnację nadziemną;
- 6) budynki należy realizować:
  - a) na terenie US i US2 z dachem stromym min. dwuspadowym o kącie pochylenia połaci: - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji - min. 20 °,  
- dla budynku o wysokości 2 kondygnacji od 30 ° do 40 °,
  - b) na terenie US1 nie ustala się formy dachu;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) terenu US i US2 do 0,30,
  - b) terenu US1 do 0,1;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - a) na terenie US winna stanowić min. 40% powierzchni działki,
  - b) na terenie US1 min. 50% powierzchni działki.

**§ 17.** Dla terenu zabudowy rekreacyjnej **ZR** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejącego obiektu lub rozbiórkę i budowę nowego;
- 2) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 3) budynek należy realizować o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej z dachem stromym min. dwuspadowym;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70 m<sup>2</sup>,
- 5) na rysunku pokazano podział na działki, prawo do łączenia kilku działek pod projektowaną funkcję,
- 6) zakaz dalszego podziału terenu.

**§ 18.** Dla terenu zabudowy zagrodowej **RM** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału:

- 1) wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej usytuowane w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczone **RM1** dla których obowiązują inne warunki zabudowy;
- 2) na każdej działce mogą być realizowane budynki mieszkalne, gospodarczo-garażowe i inwentarskie oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, w tym związanych z prowadzoną produkcją rolną (np.: agroturystyki, sprzedaży, skupu i przechowywania płodów rolnych, wynajmu sprzętu rolniczego itp.);
- 4) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
  - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 5) na terenie **RM** budynki należy realizować z dachem stromym min. dwuspadowym o kącie pochylenia połaci:
  - a) dla budynków gospodarczych - min. 20°,
  - b) dla budynku mieszkalnego - min. 30°;

- 6) na terenie **RM 1** :
- a) nowa zabudowa winna być realizowana z symetrycznym dachem stromym, dwuspadowym lub naczółkowym o kącie nachylenia połaci od 35 °do 45° ,
  - b) zakaz realizacji obiektów z płaskim dachem,
  - c) zakaz nadbudowy budynków z dachem stromym,
  - d) dla zabudowy zabytkowej obowiązują ustalenia § 8 ust.3 pkt 2-5,
  - e) nowa zabudowa sytuowana wzdłuż ulic winna być zlokalizowana kalenicą dachu równoległą do ulicy;
- 7) budynki mieszkalne należy sytuować w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku;
- 8) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,30;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki.

**§ 19.** Dla terenu obsługi produkcji zwierzęcej **RU** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) prawo do rozbudowy istniejących obiektów oraz budowy nowego;
- 2) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 3) pozostałe warunki zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych;
- 4) budynki należy realizować o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; z dachem stromym min. dwuspadowym;
- 5) kąt pochylenia połaci dachowych min. 30°;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,30;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić min. 30% powierzchni działki.

**§ 20.** Dla terenu zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami **P** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) pozostałe warunki zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych;
- 3) na działce mogą być realizowane budynki produkcyjne, magazynowe i administracyjno-socjalny oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) budynki należy realizować o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) nie określa się wymaganego kształtu dachu;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,40.

**§ 21.** Dla terenu lasu **ZL** ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) produkcja leśna winna być prowadzona na podstawie planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu;
- 2) prawo do przebudowy drzewostanu, prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz usuwania drzew opanowanych przez organizmy szkodliwe.

**§ 22.** Dla terenu zieleni urządzonej **ZP** ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1. Zabytkowy park **ZP1** - znajduje się w rejestrze WKZ:
  - 1) na terenie parku obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 pkt 1 -3;
  - 2) możliwość odtworzenia założenia parku i jego kompozycji po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 3) zakaz rozbudowy istniejących domków rekreacyjnych, prawo do realizacji na tym terenie obiektów związanych z rekreacją oraz wypoczynkiem ogólnie dostępnym i jeziorem np. hangarów na sprzęt wodny, zjeżdżalni.
2. Teren zieleni urządzonej **ZP**:
  - 1) zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury funkcjonalnie związanej z terenem zielonym (murków, ławek, pergoli, oświetlenia, itp.) oraz infrastruktury technicznej.

**§ 23.** Dla terenu cmentarzy **ZC** ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) dwa cmentarze objęte są rejestrem WKZ, a cmentarz czynny wojewódzką ewidencją zabytków;
- 2) prawo do odtworzenia historycznego planu cmentarza;
- 2) możliwość uzupełnienia zieleni i przywrócenia założenia zabytkowego po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru WKZ i znajdujących się w ewidencji WKZ obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 pkt 1-3 .

**§ 24.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych **WS** ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) wody śródlądowe obejmują: rzekę Gulczankę, Kanał Lubaski i rowy melioracyjne;
- 2) zmiana stosunków wodnych winna być podporządkowana ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych;
- 3) należy utrzymać ciągłość istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) prawo do remontu i odbudowy (w celu zachowania ich funkcji) istniejących melioracji wodnych szczegółowych;
- 5) wykonanie nowych urządzeń wodnych zgodnie z prawem wodnym.

## Rozdział 7

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 25.** Ustalenia dotyczące komunikacji publicznej:

1. Określenie układu komunikacyjnego:
  - 1) układ podstawowy stanowią:
    - a) droga główna - wojewódzka nr 182,
    - b) droga zbiorcza - wojewódzka nr 153,
    - c) drogi zbiorcze - powiatowe;

- 2) układ obsługujący stanowią:
  - a) drogi lokalne,
  - b) drogi dojazdowe.

2. Dla dróg publicznych ustala się:

- 1) dla drogi głównej, drogi wojewódzkiej nr 182 (obejmującej ulice Chrobrego-Szamotulską) - oznaczonej na rysunku **KD1**:
  - a) o jednej jezdni dwupasowej klasy G
  - b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających- zgodną z ewidencją gruntów;
  - c) zakaz wykonywania nowych bezpośrednich zjazdów z drogi do terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) dla drogi zbiorczej, drogi wojewódzkiej nr 153 (obejmującej ulicę Zieloną) - oznaczonej na rysunku **KD2**:
  - a) o jednej jezdni dwupasowej klasy Z,
  - b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających - zgodną z ewidencją gruntów;
- 3) dla drogi zbiorczej, powiatowej (obejmującej ulice Stajkowską i Nową) oznaczonej na rysunku **KD3** :
  - a) o jednej jezdni dwupasowej klasy Z,
  - b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z ewidencją gruntów;
- 4) dla drogi zbiorczej, powiatowej ( obejmującej ulicę Podgórną) oznaczonej na rysunku **KD4**:
  - a) o jednej jezdni dwupasowej klasy Z,
  - b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z ewidencją gruntów;
- 5) dla projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku **KD5** :
  - a) o jednej jezdni dwupasowej klasy Z
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m;
- 6) dla dróg lokalnych **KD6** (ulic Wiśniowej-Winiary-Sportowej) , **KD7** (ulic Szkolnej-Kwiatowej), **KD8** (ulic Wiejskiej-Parkowej), **KD9** (ulicy Polnej) :
  - a) o jednej jezdni dwupasowej klasy L
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających istniejącą zgodną z ewidencją gruntów;
- 7) drogi publiczne obejmują pozostałe ulice oznaczone na rysunku **KD** drogi dojazdowe:
  - a) o jednej jezdni dwupasowej klasy D,
  - b) o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z ewidencją gruntów;
- 8) w liniach rozgraniczających dróg publicznych mogą być realizowane ścieżki rowerowe.

3. Układ drogowy posiada powiązania:

- 1) droga wojewódzka główna **KD1** posiada powiązanie z drogami zbiorczymi:
  - a) z drogą wojewódzką klasy Z **KD2** poprzez skrzyżowanie,
  - b) z drogami powiatowymi klasy Z **KD3** i **KD4** poprzez skrzyżowania;
- 2) drogi zbiorcze zapewniają powiązanie układu dróg obsługujących (lokalnych i dojazdowych) z układem zewnętrznym;
- 3) przebudowa układu komunikacyjnego –budowa drogi zbiorczej klasy Z **KD5** łączy drogi powiatowe **KD3** i **KD4** .

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy:

- 1) istniejące ulice publiczne wymagają modernizacji;
- 2) projektuje się budowę nowej drogi publicznej **KD5**.

5. Ilość miejsc parkingowych na obszarze objętym planem wyznaczyć wg następujących wskaźników:

- 1) na terenach MN i RM - na każdej działce należy wyznaczyć min. 2 miejsca, w tym w garażu;
- 2) na terenach U, MU - na 10 miejsc konsumpcyjnych lub na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu wyznaczyć 1-2 miejsc postojowych,
- 3) dla terenu MW należy wyznaczyć miejsca parkingowe w ilości:
  - a) min. 1 miejsce na 1 mieszkanie na terenie działki,
  - b) część miejsc parkingowych może być zrealizowana w garażach usytuowanych obok terenów mieszkaniowych;
- 4) na terenie P, UP - 1 miejsce na 5 zatrudnionych lub 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów realizowane na każdej działce.

**§ 26.** Dla terenu komunikacji wewnętrznej ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne:
  - a) gminne oznaczone na rysunku **KDw**,
  - b) niepubliczne oznaczone na rysunku **KDW**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **KDw** utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z ewidencją gruntów,
  - b) dla dróg wewnętrznych **KDW** na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę:
    - oznaczonych symbolem U, UP i MU - 15,0 m,
    - oznaczonych symbolem MN - 8,0 - 10,0 m;
- 3) zakaz podziału terenu dróg wewnętrznych;
- 4) wyznaczony teren komunikacji winien stanowić współwłasność przyszłych właścicieli działek budowlanych;
- 5) prawo do usytuowania w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych sieci uzbrojenia technicznego.

**§ 27.** Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych **E** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) na istniejących działkach zabudowanych możliwość rozbudowy i wymiany istniejących stacji transformatorowych;
- 2) na wyznaczonych działkach prawo do budowy stacji transformatorowej;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu działki zielenią .

**§ 28.** Dla terenu urządzeń wodociągowych **W** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy prawo do rozbudowy, przebudowy istniejącego obiektu stacji uzdatniania wody,
- 2) prawo do przebudowy i rozbudowy ujęcia wód podziemnych;
- 3) zakaz wykonywania w pobliżu ujęcia wód robót lub czynności, które mogą zmniejszać przydatność ujmowanej wody lub wpływać na wydajność ujęcia;
- 4) obowiązek zagospodarowania terenu działki zielenią.

**§ 29.** Dla terenu urządzeń kanalizacji ściekowej **K** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) prawo do budowy przepompowni ścieków,
- 2) możliwość zagospodarowania terenu działki zielenią.

**§ 30.** Dla terenu oczyszczalni wód opadowych **K1** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) prawo do budowy oczyszczalni wód opadowych i roztopowych;
- 2) możliwość do zagospodarowania terenu działki zielenią.

**§ 31.** Dla terenu urządzeń telekomunikacyjnych **T** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) prawo do przebudowy i modernizacji istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej, dla obiektów o wysokości 50 m od poziomu terenu i wyższych należy uzyskać uzgodnienie z Szefostwem Infrastruktury Dowództwa Sił Powietrznych;
- 2) szkodliwe oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi winno być zawarte w granicach działki.

**§ 32.** Dla terenu urządzeń gazownictwa **G** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu; prawo do budowy stacji redukcyjnej gazu I stopnia w granicach działki.

**§ 33.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię:

- 1) przewidziano z istniejącego systemu elektroenergetycznego złożonego z linii napowietrznych i kablowych niskich napięć oraz stacji transformatorowych 15/04 kV (E);
- 2) stan istniejący zapewnia zasilanie w energię elektryczną istniejących obiektów;
- 3) dla nowoprojektowanych terenów konieczna będzie rozbudowa systemu energetycznego poprzez realizację projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV zasilanych liniami kablowymi niskich napięć oraz budowę linii kablowych niskich napięć doprowadzających energię do odbiorców.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejące ujęcie wody dla wsi Lubasz (W), pobór wody odbywać się będzie z dwóch studni wierconych o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w ilości  $Q=39,0 \text{ m}^3$  i  $Q=42,0 \text{ m}^3$  oraz z trzeciej studni awaryjnej o zasobach eksploatacyjnych  $Q=39,0 \text{ m}^3$  pracującej w ramach zasobów studni pierwszej;
- 2) przebudowy i rozbudowy wymaga stacja uzdatniania wody;
- 3) istniejąca sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wody (W) we wsi Lubasz posiada średnice  $\Phi 80 - 150 \text{ mm}$  i jest wystarczająca dla zaopatrzenia w wodę istniejących obiektów na obszarze objętym planem;

- 1) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Nr GZ. tr. 057-602-305/05 z 14 czerwca 2005 roku na grunty rolne klas III o łącznej powierzchni 7,58 ha;
- 2) Wojewody Wielkopolskiego decyzją Nr RR.Pi-10.7711-42/05 z 2 czerwca 2005 r. o łącznej powierzchni 73,17 ha w tym:
  - a) klasy R IV a – 53,873 ha,
  - b) klasy R IV b – 19,297 ha.

2. Na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, objętych miejscowym planem, uzyskano zgodę Wojewody Wielkopolskiego decyzją Nr SR-Pi-4. 6112-1-1/05 z 30 czerwca 2005 r. o łącznej powierzchni 0,9394 ha.

**§ 36.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego .

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

  
(Bogdan Dymek)



**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr XIX/252/05  
Rady Gminy w Lubaszu  
z dnia 30 czerwca 2005 roku.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z u s t a l e n i a m i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492)

**Rada Gminy w Lubaszu**

**stwierdza zgodność** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

**UZASADNIENIE**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz stanowi w części teren zabudowany obiektami mieszkalnymi, usługowymi i produkcyjno-magazynowymi, w części stanowi obszar przyrodniczy i teren przyległych gruntów rolnych.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz obszar objęty projektem planu miejscowego wsi Lubasz obejmuje tereny zabudowane wsi, obszary przyrodnicze oraz określone w studium jako preferowane przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługowo-produkcyjną.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
(Bogusław Dymek)

## Załącznik Nr 4

do uchwały Nr XIX/252/05  
Rady Gminy w Lubaszu  
z dnia 30 czerwca 2005 roku.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492)

### Rada Gminy w Lubaszu

§ 1. Rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz wniesionych przez:

1. Pana Sławomira Peterka, treść uwagi: proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 92, która w planie jest terenem rolnym pod zabudowę jednorodzinną,

1) treść rozstrzygnięcia:

- a) zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz na terenie działki usytuowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia,
- b) zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe od osi gazociągu należy zachować odległość wymaganą dla określonego typu zabudowy,
- c) do czasu realizacji ww. sieci nie ma możliwości zmniejszenia szerokości pasa rezerwowanego terenu;

2) należy zachować funkcję rolną określoną w planie.

2. Pani Iwony Kozłowskiej, treść uwagi: proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 126, która w planie jest terenem rolnym pod zabudowę jednorodzinną oraz przesunięcie sieci gazociągu poza drogę (KD 5),

1) treść rozstrzygnięcia:

- a) zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz na terenie działki przyległej do terenu kolejowego usytuowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia, a poniżej teren rolny został wskazany pod funkcje usługowe i drogę KD 5,
- b) zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe od osi gazociągu należy zachować odległość wymaganą dla określonego typu zabudowy,
- c) do czasu realizacji ww. sieci nie ma możliwości zmniejszenia szerokości pasa rezerwowanego terenu, a studium nie przewiduje na tym terenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- ustalenia miejscowego planu muszą być zgodne ze studium;

2) należy zachować w miejscowym planie funkcje wynikające ze studium.

3. Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do planu miejscowego.

PRZEWODNICĄCY  
RADY GMINY

(Bogusław Dymek)

## Załącznik Nr 5

do uchwały Nr XIX/252/05  
Rady Gminy w Lubaszu  
z dnia 30 czerwca 2005 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz.

### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806 z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568) oraz art. 111 ust 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, Nr 45 poz. 391, Nr 65 poz. 594)

### Rada Gminy w Lubaszu rozstrzyga co następuje:

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz wymagana jest realizacja:

- 1) sieci wodociągowej o długości 13.350,00 mb;
  - 2) sieci kanalizacji ściekowej o długości 12.660,00 mb;
  - 3) rurociągu tłoczego 2.600,00 mb
  - 4) sieci kanalizacji deszczowej o długości 4.930,00 mb;
  - 5) linii kablowej elektroenergetycznej o długości 7.500,00 mb;
  - 6) budowy 3 sztuk oczyszczalni wód opadowych i roztopowych;
  - 7) przepompowni 2 sztuk,
  - 8) stacji transformatorowych 7 sztuk,
  - 9) budowy drogi (KD5) 10.000,00 m<sup>2</sup>;
- zwanych dalej zadaniem inwestycyjnym.

2. Prognozowany koszt realizacji zadania inwestycyjnego wyniesie około 8.281.660,00 złotych.

3. Zadanie inwestycyjne obejmuje łącznie wykonanie uzbrojenia terenu w sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i linii kablowej elektroenergetycznej oraz włączenie ich do istniejących sieci w ulicach oraz budowę drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD5, stanowi zadanie własne Gminy Lubasz.

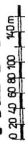
§2. 1. Zadanie inwestycyjne, o którym mowa w § 1, zostanie sfinansowane ze środków budżetowych Gminy Lubasz.

2. Realizacja zadania inwestycyjnego zgodnie z uchwałą budżetową.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
(Bogusław Dymek)

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LUBASZ

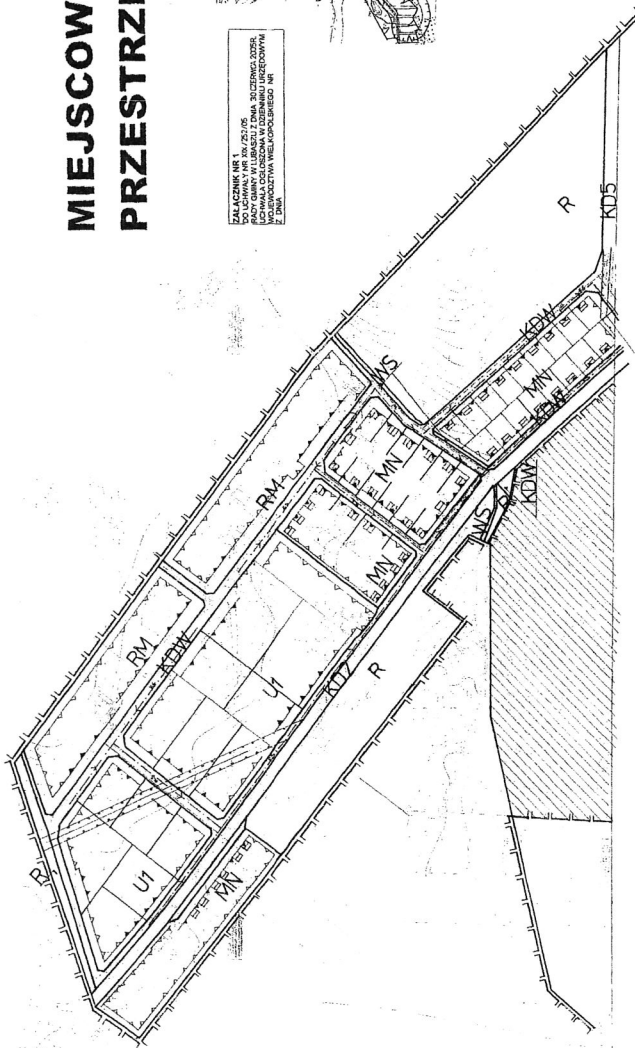
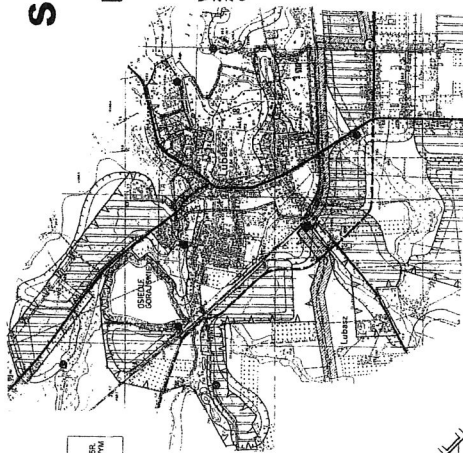
SKALA 1:2000



RYSUNEK PLANU NR 1

ZALACZNIK NR 1  
DO UCHWALY NR 200/2017/19  
Z DNI 20.03.2017 ROKU  
UCHWALA OLSZOWA W ODRĘBNIU UZASADNIWI-  
CZY I WYKONAJCZY WYKONANIE  
Z 2017A

WYRYS  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY LUBASZ  
skala 1:10.000



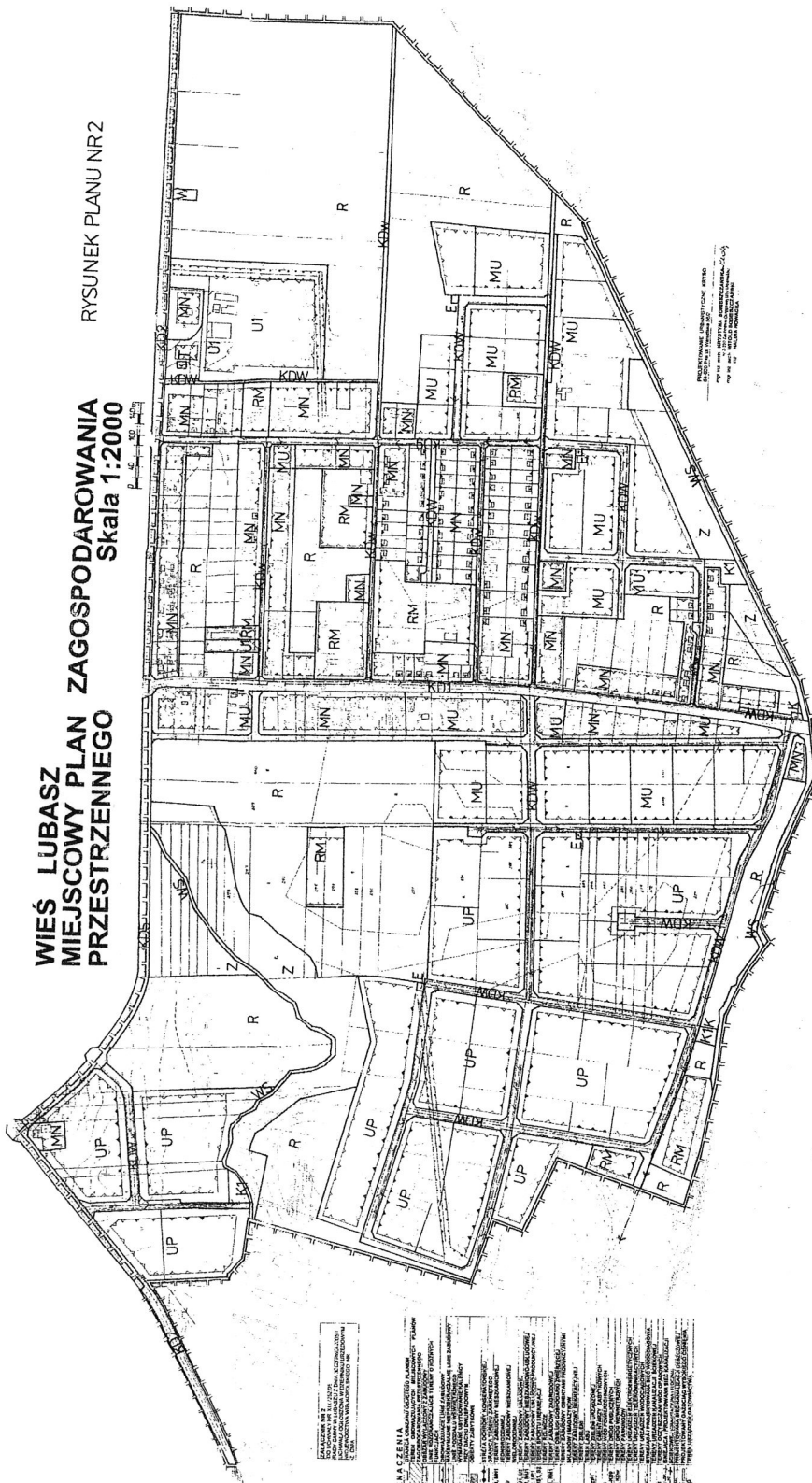
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
(Edward Dymek)



**WIEŚ LUBASZ  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

RYSUNEK PLANU NR 2

Skala 1:2000



WYKONANO W 2011 ROKU  
PRZEZ BIURO PROJEKTOWO-KONSTRUKCYJNO-GEODEZYJNE  
"PROJEKT" W WARSZAWIE

**UZASADNIENIE**

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubasz, gmina Lubasz, powiat Lubasz, woj. Lubuskie, jest zgodny z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubasz, gmina Lubasz, powiat Lubasz, woj. Lubuskie, uchwalonym w dniu 15.01.2010 r. przez Radę Gminy Lubasz.

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubasz, gmina Lubasz, powiat Lubasz, woj. Lubuskie, jest zgodny z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubasz, gmina Lubasz, powiat Lubasz, woj. Lubuskie, uchwalonym w dniu 15.01.2010 r. przez Radę Gminy Lubasz.

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubasz, gmina Lubasz, powiat Lubasz, woj. Lubuskie, jest zgodny z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubasz, gmina Lubasz, powiat Lubasz, woj. Lubuskie, uchwalonym w dniu 15.01.2010 r. przez Radę Gminy Lubasz.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
(Bogusław Dymek)

4) projektowana jest rozbudowa sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic na nowych terenach przewidzianych do zabudowy.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne z istniejącej i projektowanej części wsi Lubasz odprowadzone będą do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków na terenie wsi Stajkowo;
- 2) dla istniejącej zabudowy zdolność oczyszczania jest wystarczająca, dla projektowanej zabudowy konieczna będzie modernizacja oczyszczalni;
- 3) sieć grawitacyjna kanalizacji ściekowej posiada średnice  $\Phi 200-400$  mm i jest wystarczająca dla istniejącej zabudowy;
- 4) do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej:
  - a) ścieki komunalne z istniejącej i projektowanej zabudowy z części wsi odprowadzone będą tymczasowo do szczelnych zbiorników na ścieki zlokalizowanych na działkach, przy zachowaniu obowiązujących przepisów,
  - b) ścieki wywożone będą na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 5) dla nowych terenów konieczna będzie rozbudowa sieci wiejskiej, kanałów grawitacyjnych i tłocznych oraz nowych przepompowni ścieków (**K**), przebieg nowych kolektorów przewidziano w liniach rozgraniczających ulic.

4. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych ułożonych w ulicach z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przewidziano poprzez system kanalizacji deszczowej, dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej i usługowej wymagana jest rozbudowa sieci deszczowej i budowa oczyszczalni wód (**K1**) na poszczególnych wylotach.

6. Zaopatrzenie w gaz: projektowana jest budowa sieci gazowej wysokiego ciśnienia, po doprowadzeniu gazu ziemnego zaazotowanego do stacji redukcyjnej, projektowana jest budowa rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

7. Gospodarka cieplna rozwiązana indywidualnie, z miejscowych źródeł ciepła.

8. Usuwanie odpadów:

- 1) gmina posiada zorganizowany system usuwania odpadów:
  - a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na urządzone wysypisko śmieci,
  - b) usuwanie pozostałych odpadów zgodnie z gminnym programem gospodarowania odpadami;
- 2) dla odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy uzyskać stosowną zgodę na wytwarzanie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

## Rozdział 8

### Przepisy końcowe.

**§ 35.** 1. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, objętych miejscowym planem, uzyskano zgodę: