

URZĄD GMINY  
LUBASZ

Lubasz, dnia 27 listopada 2008 r.

GPL 7329/118/08

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz uchwalonym przez Radę Gminy w Lubaszu uchwałą nr XIX/252/05 z dnia 30 czerwca 2005 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 135 z dnia 2 września 2005 roku, działka nr 500 położona w obrębie wsi Lubasz posiada następujące funkcje:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- UP – teren zabudowy usługowo produkcyjnej..

Niniejszy wypis został wystawiony do celów projektowych.



Otrzymuje:

1. Henryk Pajczyk  
ul. Podgórna 39  
64-720 Lubasz

A.R.

## 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 pod pompowanie 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°;

**§ 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;

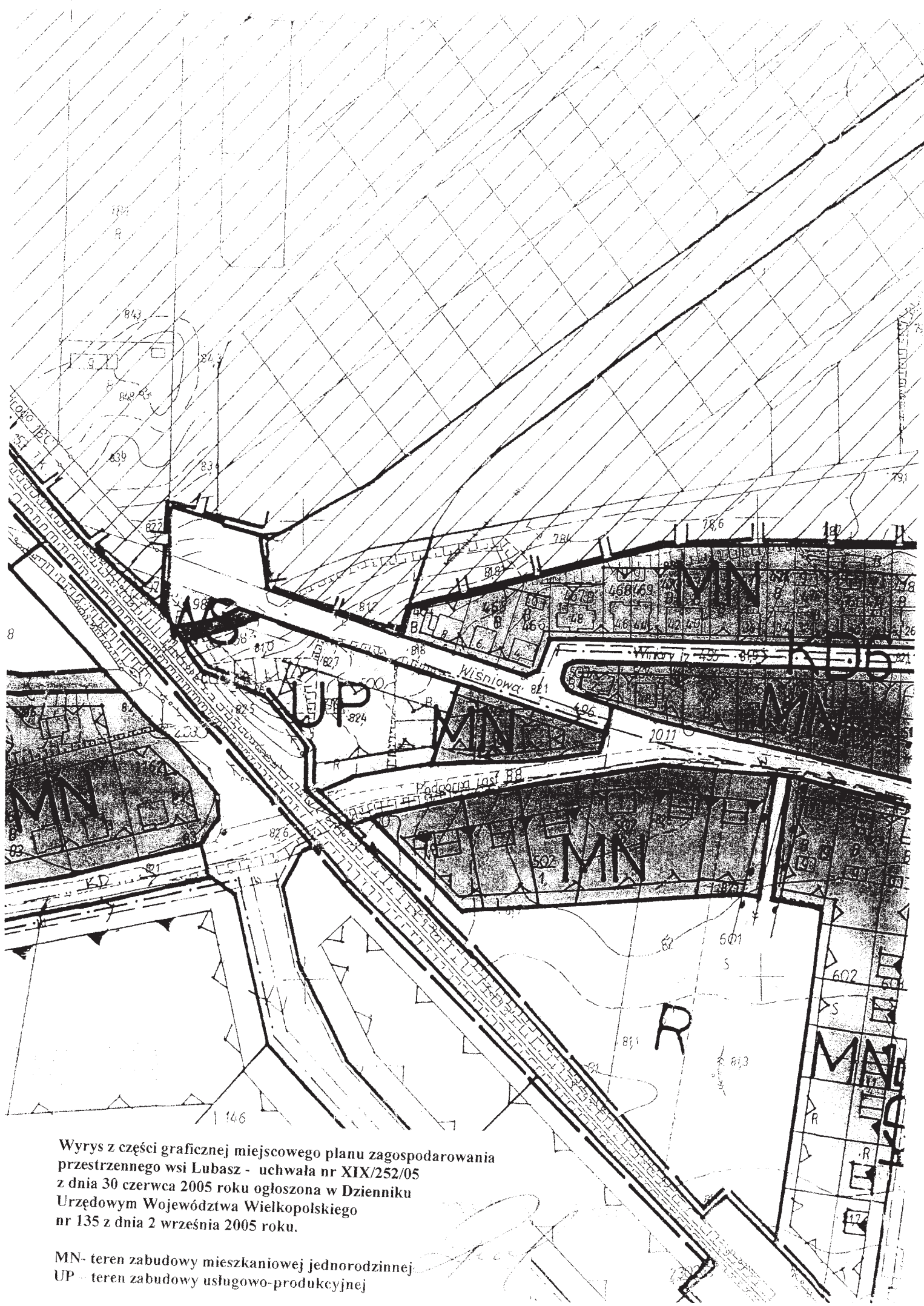


- 2) obszar oznaczony symbolem **UP1** jest to teren po eksploatacji piasku – część tego obszaru wymaga rekultywacji;
- 3) prawo do realizacji na każdej działce budynków: usługowego, administracyjno-socjalnego, produkcyjnych, magazynowych i składowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz 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,

1:2000



Wyrys z części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz - uchwała nr XIX/252/05 z dnia 30 czerwca 2005 roku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 135 z dnia 2 września 2005 roku.

MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej