

Lubasz, 18 maja 2016 r.

## 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 201/1 i części działki nr 202/1 położone w obrębie wsi Lubasz oznaczone są jako tereny urządzeń wodociągowych ( W ), a przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego posiada następujące ustalenia:**

### Rozdział I

#### 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 - granicą terenów zamkniętych.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- b) 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.;
- 4) **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;
- 5) **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...
- 10) **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...,

- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych albo jednym lokalu mieszkalnym i lokalu użytkowym o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 12) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 13) **zabudowie rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 14) **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.),
  - g) drewna i wyrobów z drewna, metalowych wyrobów gotowych,
  - h) wyrobów z papieru i tektury, tworzyw sztucznych i pozostałych surowców niemetalicznych,
  - e) 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:

- 3) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania;
- 4) 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;**
- 10) tereny zabudowy rekreacyjnej - oznaczone na rysunku **ZR;**
- 11) 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:**

- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) wymagane usytuowanie kalenicy przy realizacji dachu dwuspadowego;
- 10) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 11) 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:
- 7) 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, jesiona 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;
- 8) 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,
  - i) budynek mieszkalny PKP,
  - j) gorzelnia,
  - k) zabudowania folwarczne,
  - g) miejsce po cmentarzu ewangelickim ul. Winiary,
  - h) cmentarz katolicki czynny,
  - j) 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:
  - d) utrzymanie historycznej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, lokalizowanych wzdłuż ulic,
  - e) nawiązanie formą zabudowy do cech architektury lokalnej w tym do gabarytu i wyglądu obiektu zabytkowego w sąsiedztwie,
  - f) 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:

- 5) 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;
- 6) dla obiektów objętych ewidencją WKZ ustala się:
  - d) utrzymanie gabarytów i formy istniejących obiektów, w tym zachowanie kompozycji elewacji frontowej, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki i detalu architektonicznego,
  - e) przy wymianie stolarki należy odtworzyć jej charakterystyczne cechy,
  - f) zakaz zmiany formy dachu, w tym kąta pochylenia 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;
  - 7) 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:

- 4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę istnieje obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemno-budowlanych,
- 5) 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.
- 6) 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 jednorodziną, 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;
- 8) 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,
  - f) 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,
  - g) na działce będą zapewnione miejsca pod lokalizację niezbędnej infrastruktury związanej z funkcją terenu i miejsca do parkowania pojazdów,
  - h) na powierzchni (w granicach nowej działki) będą spełnione wszystkie warunki dotyczące zachowania wymaganych odległości od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i wymagania przeciwpożarowe,
  - i) wskaźnik zabudowy będzie nie większy niż 0,50.

## Rozdział 6

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

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

- 10) 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,
- 11) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
  - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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°,
- 15) dopuszcza się realizację budynków z płaskim dachem wyłącznie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z płaskim dachem;
- 16) w budynkach mieszkalnych usytuowanych poniżej możliwości odbioru ścieków przez istniejącą sieć kanalizacji ściekowej, należy zastosować lokalne podpompowanie ścieków;

- 17) 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;
- 9) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza może być realizowana jako wolno stojąca lub bliźniacza;
- 10) budynek mieszkalny lokalizowany wzdłuż ulicy winien być usytuowany kalenicą dachu równolegle do ulicy;
- 11) budynki należy realizować z dachem stromym, symetrycznym, dwuspadowym lub naczółkowym o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
- 12) 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:

- 4) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących budynków (w tym zmianę kształtu dachu);
- 5) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 6) 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:

- 8) 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,
- 9) 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;
- 10) 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);
- 12) 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 :

- 3) 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;
- 4) 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;
- 11) zakaz lokalizacji na wyznaczonych działkach zabudowy mieszkaniowej;
- 12) 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 zagospodarowania:

- 3) teren oznaczony symbolem:
  - a) **US** to teren istniejącego ośrodka wypoczynku i rekreacji,
  - c) **US1** to teren stadionu sportowego,
  - d) **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;
- 4) 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,  
13) zakaz dalszego podziału terenu.

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

- 4) wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej usytuowane w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczone **RM1** dla których obowiązują inne warunki zabudowy;
- 5) na każdej działce mogą być realizowane budynki mieszkalne, gospodarczo-garażowe i inwentarskie oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) na terenie zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, w tym związanych z prowadzoną produkcją rolną (np.: agroturystyki, sprzedaży, skupu i przechowywania produktów 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;
- 18) 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 opianowanych 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;
- 4) możliwość uzupełnienia zieleni i przywrócenia założenia zabytkowego po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) 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:

- 6) wody śródlądowe obejmują: rzekę Gulczankę, Kanał Lubaski i rowy melioracyjne;
- 7) 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;
  - 8) 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;
  - 9) 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;
  - 14) 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** połączy 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:

- 3) drogi wewnętrzne:
  - a) gminne oznaczone na rysunku **KDw**,
  - b) niepubliczne oznaczone na rysunku **KDW**;
- 4) 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;
- 10) prawo do usytuowania w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych sieci uzbrojenia technicznego.

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

- 3) na istniejących działkach zabudowanych możliwość rozbudowy i wymiany istniejących stacji transformatorowych;
- 4) 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 mm i jest wystarczająca dla zaopatrzenia w wodę istniejących obiektów na obszarze objętym planem;
- 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.

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


- 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.

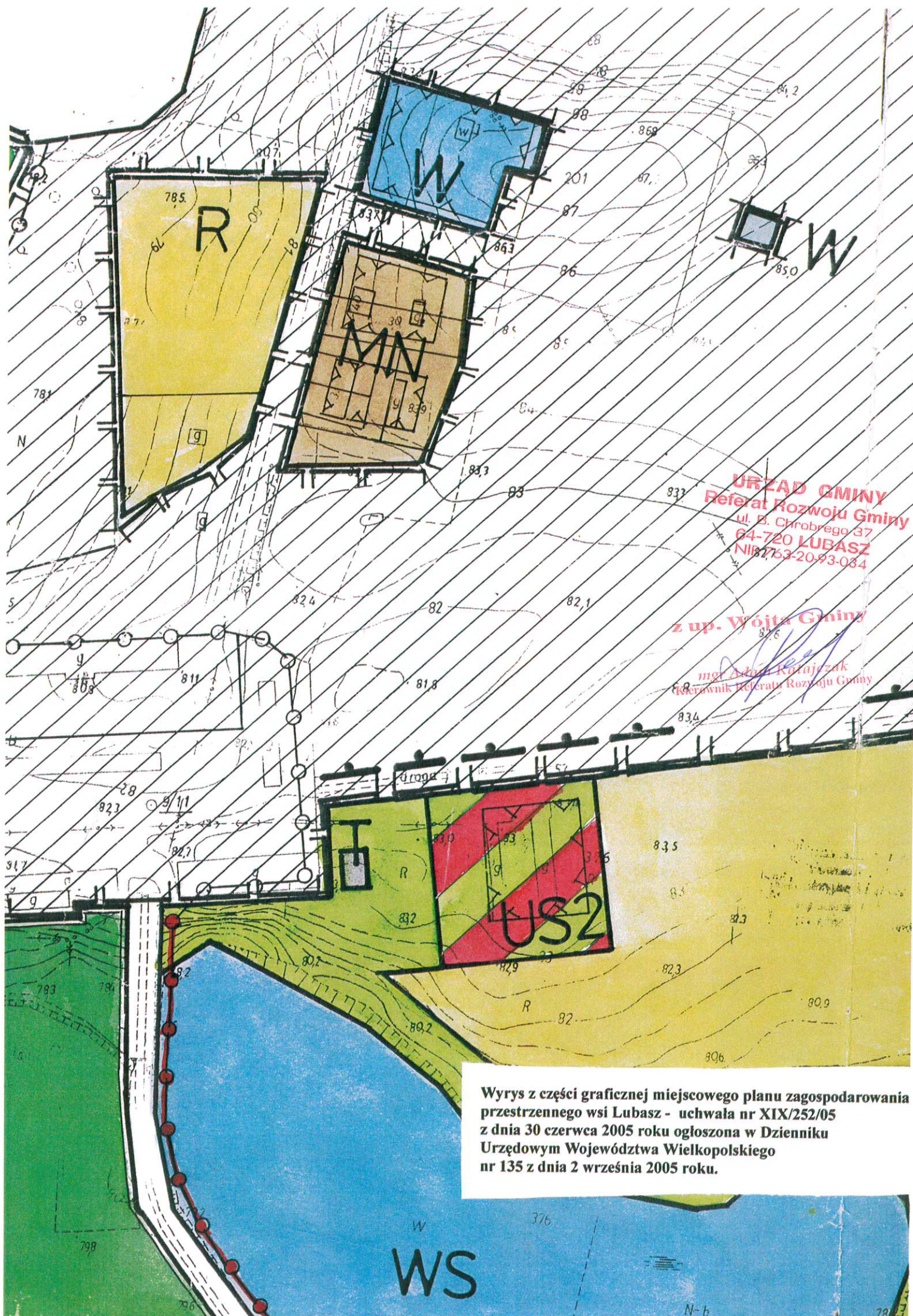
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

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

z up. Wójta Gminy  
  
mgr Adam Ratajczak  
Kierownik Referatu Rozwoju Gminy

A.R.





**URZĄD GMINY**  
**Referat Rozwoju Gminy**  
ul. B. Chrobrego 37  
**64-720 LUBASZ**  
NIP 8763-20-93-034

**z up. Wójta Gminy**  
*[Signature]*  
mgr Adam Kotajczak  
Kierownik Referatu Rozwoju Gminy

Wrys 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.



