

**Uchwała Nr XXVIII/198/2013
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 28 marca 2013 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w rejonie cmentarza przy ul. Świerczewskiego w Lubniewicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/59/2011 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 22 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie cmentarza przy ul. Świerczewskiego w Lubniewicach, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zwaną dalej planem.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej oraz:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice; – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych miasta w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – **MN**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem – **KDW**;
- 3) teren rolniczy oznaczony symbolem – **R**;
- 4) teren usług handlu oznaczony symbolem – **U**;
- 5) teren cmentarza oznaczony symbolem – **ZC**.

4. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica strefy sanitarnej cmentarza,
- 5) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów,
- 6) wielkości wymiarowe.

5. Ilekroć mowa w planie o kondygnacjach – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne.

§2. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczeniami na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach strefy sanitarnej cmentarza, oznaczonej na rysunku planu zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) poza strefą sanitarną cmentarza ustala się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, w przypadku braku możliwości podłączenia obiektów do sieci wodociągowej;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych prętów betonowych i żelbetonowych oraz murowanych o wysokości powyżej 1,2 m od strony dróg publicznych i jeziora;
- 5) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu („9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”);
- 6) teren 6ZC ujęty jest w ewidencji zabytków;
- 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i likwidację sieci infrastruktury w granicach obszaru objętego planem;
- 2) ustala się dla terenów objętych planem zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć w ul. Świerczewskiego (poza granicą opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- 4) ustala się dla terenów objętych planem odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej w ul. Świerczewskiego;
- 5) ustala się dla terenów objętych planem obowiązek odprowadzania wód deszczowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi (jeśli przekroczone zostaną dopuszczalne stężenia tych zanieczyszczeń):
 - a) do gruntu po uprzednim oczyszczeniu lub
 - b) do kanalizacji deszczowej w ul. Świerczewskiego;
- 6) ustala się dla terenów objętych planem zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną w oparciu o sieć w ul. Świerczewskiego;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą lokali przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł lub
 - b) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania;
- 8) dla terenu 6ZC, 5U oraz 1MN i 2MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§3. Dla terenów **1MN i 2MN**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Obowiązują zasady zabudowy:
 - 1) ustala się kierunek głównej kalenicy: równoległe do najdłuższej osi drogi 3KDW;
 - 2) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z uwzględnieniem §2 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz,
 - b) jednego budynku garażowego (lub gospodarczego) w obrębie jednej działki budowlanej;
 - 3) ustala się wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego - do 12,5 m, nie wyższa niż 3 kondygnacje,
 - b) gospodarczego lub garażowego - do 7 m;
 - 4) ustala się formę zabudowy:
 - a) mieszkalnej – wolnostojąca, z dopuszczeniem na terenie 2MN lokalizacji zabudowy bliźniaczej;
 - b) garażowej (lub gospodarczej) - wyłącznie w formie zabudowy bliźniaczej;
 - 5) dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu w liniach rozgraniczenia terenu 1MN, maksymalnie do 1,5 m;
 - 6) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni, z możliwością wprowadzania lukarn lub okien połaciowych;
 - 7) ustala się pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni.
3. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni działki;
4. W zakresie komunikacji:
 - 1) ustala się dojazd do terenu z drogi 3KDW;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc postojowych w granicach działki.
5. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 0,09 ha, pod warunkiem, że:
 - 1) do każdej wydzielonej działki zapewniony zostanie bezpośredni dostęp z drogi 3KDW,
 - 2) linie graniczne prowadzone będą prostopadle do linii rozgraniczenia z terenem 3KDW,
 - 3) szerokość działki nie będzie mniejsza niż 23 m.

§4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu 3KDW:

- 1) ustala się w granicach określonych liniami rozgraniczenia terenu funkcję infrastruktury drogowej - drogę wewnętrzną;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczenia terenu lokalizację elementów infrastruktury technicznej podziemnej.

§5. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu 4R:

- 1) ustala się w granicach określonych liniami rozgraniczenia terenu funkcję rolniczą;
- 2) ustala się dojazd do terenu z drogi 3KDW.

§6. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu 5U:

- 1) ustala się w granicach określonych liniami rozgraniczenia terenu funkcję usług handlu z uwzględnieniem §2 ust. 1 pkt 2;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków lub obiektów tymczasowych, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,
 - b) ustala się formę zabudowy: wolno stojąca lub szeregowa,
 - c) ustala się wysokość zabudowy: nie wyższą niż 7 m,
 - d) ustala się pokrycie dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 25-35 stopni, w odcieniach czerwieni, jednolitą formą na terenie całego terenu,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 80 % powierzchni działki,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki.
- 3) ustala się dojazd do terenu z drogi 3KDW;
- 4) w zakresie podziału terenów na działki: dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 0,02 ha, pod warunkiem:
 - a) do każdej wydzielonej działki zapewniony zostanie bezpośredni dostęp z drogi 3KDW,
 - b) linie graniczne prowadzone będą prostopadle do linii rozgraniczenia z terenem 3KDW,
 - c) szerokość działki nie będzie mniejsza niż 8 m.

§7. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu **6ZC**:

- 1) ustala się w granicach określonych liniami rozgraniczenia terenu utrzymanie funkcji cmentarza;
- 2) dopuszcza się budowę obiektu sakralnego związanego z funkcją cmentarza w odległości nie większej niż 20 m (ściana frontowa) od wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację grobów ziemnych, grobów murowanych i kolumbarium;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej zielenią urządzoną z możliwością lokalizacji elementów małej architektury, ścieżek spacerowych i miejsc wypoczynku;
- 5) ustala się dojazd do terenu od strony ul. Świerczewskiego (poza granicą planu).

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§8. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§9. Uchyla się w całości uchwałę Nr XXVII/225/2010 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego przy ul. Świerczewskiego w Lubniewicach.

§10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

§11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXVIII/198/2013
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 28 marca 2013 r.

ROZTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie cmentarza przy ul. Świerczewskiego w Lubniewicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 ze zm.) Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga co następuje:

§1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, podlega przepisom ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 ze zm.).

§2. W obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy.

§3. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XXVIII/198/2013
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 28 marca 2013 r.

ROZTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie cmentarza przy ul. Świerczewskiego w Lubniewicach

Brak uwag do niniejszego planu, które zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Lubniewicach ma obowiązek rozpatrzenia.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie cmentarza przy ul. Świerczewskiego w Lubniewicach

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym Rada Miejska w Lubniewicach po dokonaniu analizy zasadności podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, podjęła uchwałę Nr IX/59/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie cmentarza przy ul. Świerczewskiego w Lubniewicach i zobowiązała Burmistrza Lubniewic do jego sporządzenia.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 1,63 ha, położony jest w obrębie miasta Lubniewice, w części stanowi własność prywatną (dz. 291), a w części własność gminy (dz. 292). Obszar objęty opracowaniem stanowią użytki rolne niezabudowane oraz cmentarz założony w roku 1939, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obie działki położone są w obszarze chronionego krajobrazu pn. „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” i graniczą od strony północnej z jeziorem Lubiąż, a od południa z drogą powiatową relacji Lubniewice- Jarnatów - Miechów.

Niniejsza uchwała podyktowana jest koniecznością zmiany ustaleń uchwały Nr XXVII/225/2010 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 24 lutego 2010 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego przy ul. Świerczewskiego, w którym teren działki nr 291 przeznaczony został na cmentarz oraz parkingi wraz z usługami związanymi z obsługą cmentarza, zgodnie z dotychczas obowiązującą wersją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice.

Właściciel nieruchomości objętej planem na podstawie „Operatu szacunkowego dla nieruchomości gruntowej – dz. nr Ew. 291 w Lubniewicach” autorstwa Wojciecha Stróźniaka ocenił wartość nieruchomości objętej planem i zaproponował wykupienie przez Gminę. Rozmowy w sprawie zamiany nieruchomości nie przyniosły pozytywnych rezultatów. Ze względu na brak środków w budżecie na ten cel w wysokości żądanej przez właściciela, przy jednocześnie niewielkim zakresie powiększenia w obowiązującym planie granic cmentarza uznano, że właściwym rozwiązaniem będzie zmiana obowiązującego planu i poszukanie nowego miejsca na funkcje cmentarza dla miasta.

Niniejsza zmiana miejscowego planu ustala utrzymanie istniejącego cmentarza w granicach działki nr 292, oraz wyznacza nowe tereny mieszkaniowe jednorodzinne (5 domów), drogę wewnętrzną, teren rolny (szkółkę) oraz usługi handlu na dz. nr 291.

Ograniczenie cmentarza do obszaru obecnego likwiduje zagrożenie roszczeniami o wypłatę odszkodowań lub wykup nieruchomości.

Niniejszy plan wyczerpał zakres wskazanym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za wyjątkiem: wskazania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, a także zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ takie nie występują na terenie objętym planem. Niniejszy plan miejscowy nie wskazał również szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ponieważ nie wystąpiła taka potrzeba.

W ramach prognozy oddziaływania na środowisko oraz postępowania toczącego się na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227 ze zm.), dokonano oceny spodziewanego wpływu ustaleń planu na środowisko. Wpływ ten oceniono, jako lokalny, mało istotny oraz odwracalny w zakresie skutków środowiskowych.

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227 ze zm.), Burmistrz Lubniewic kolejno dopełnił czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności:

- dnia 1.10.2011 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie, a 3.10.2011 r. na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miejskiego w Lubniewicach, wyznaczając czas na składanie wniosków do dnia 25.10.2011 r. W terminie wyznaczonym nie wpłynęły żadne wnioski;
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzgodnił zakres „Prognozy wpływu na środowisko” z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym;
- uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji w tym Komisji urbanistyczno-architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogłosił dnia 28.09.2012 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko w prasie, w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od dnia 8.10.2012 r. do dnia 30.10.2012 r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia 24.10.2012 r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 15.11.2012 r. nie złożono żadnej uwagi do projektu planu;
- Burmistrz przedłożył projekt planu wraz z załącznikami pod rozważę Rady Miejskiej.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice”.

Realizacja planu nie będzie się wiązać dla gminy z wydatkami, bowiem nie przewiduje się infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy.

W związku z powyższym uznano, że podjęcie niniejszej uchwały było w pełni uzasadnione.