

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice przyjętego przez Radę Miasta i Gminy Lubniewice uchwałą Nr XVI/125/2000 dnia 28.06.2000 r. zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Lubniewicach nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX/159/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi, zmienioną uchwałą Nr XXXVI/229/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 20 czerwca 2022, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice, przedstawiony w załączniku nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 2) teren zabudowy usługowo - mieszkalnej - oznaczony symbolem UM;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym - oznaczony symbolem RM;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 5) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 7) teren infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony symbolem W.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej w skrócie liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 5) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa otwarcia widokowego;
- 8) strefa ochrony ekspozycji pałacu;
- 9) strefa ochrony ekspozycji jeziora;
- 10) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 11) główne aleje;
- 12) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów.

5. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków i wiat, linia ta nie dotyczy gzymsów, ocieplenia, wykuszy, balkonów, okapów, pilastrów, schodów i ramp;
- 2) geometrii dachów – należy przez to rozumieć: kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość usytuowania kalenicy i kierunek kalenicy;
- 3) strefie otwarcia widokowego - należy przez to rozumieć przestrzeń o ograniczonych niniejszą uchwałą możliwościach zagospodarowania, utworzonej w celu ochrony możliwości wizualnej penetracji przestrzeni od strony pałacu;
- 4) strefie ekspozycji pałacu - należy przez to rozumieć przestrzeń o ograniczonych niniejszą uchwałą możliwościach zagospodarowania, utworzonej w celu ochrony wizerunku pałacu (ograniczenia przesłaniania pałacu i wizerunkowego konkurowania z pałacem);
- 5) strefie ekspozycji jeziora - należy przez to rozumieć przestrzeń o ograniczonych niniejszą uchwałą możliwościach zagospodarowania, utworzonej w celu ochrony możliwości wizualnej penetracji przestrzeni jeziora (ograniczenia przesłaniania) i dostępu do jeziora;
- 6) usługach rzemiosła artystycznego – należy przez to rozumieć zakłady wytwarzające przedmioty użytkowe i dekoracyjne o charakterze artystycznym;
- 7) hotelu, pensjonacie – należy przez to rozumieć odpowiednio hotel, pensjonat, w rozumieniu przepisów o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;
- 8) SPA - miejsce wykonywania wszelkiego rodzaju zabiegów mających na celu ogólną poprawę zdrowia i samopoczucia.

§2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się lokalizację zabudowy od linii rozgraniczenia terenu lasu i innych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa obiektów istniejących jest dopuszczona, pod warunkiem zachowania ustaleń dla nowej zabudowy.

3. Dopuszcza się inne niż ustalone dla dachów głównych nachylenie połaci dachowych nad takimi elementami budynku jak: lukarny, nadstawki, wykusze, tarasy, ogrody

zimowe i wejścia do budynku.

4. Na terenie U, RM, 1ZL, 2ZL, 3ZL i WS dopuszcza się lokalizację altan i samotni - obiektów drewnianych o następujących parametrach:

- 1) wysokość obiektów do 5 m, licząc od powierzchni terenu lub lustra wody do najwyższego punktu konstrukcji;
- 2) geometria dachu - dach stożkowy lub namiotowy;
- 3) pokrycie dachu - dachówka, łupek, gont drewniany lub gont bitumiczny w odcieniach czerwieni lub brązu.

5. Wskaźniki określone w stosunku do działki w granicach jednostkowego terenu, dopuszcza się stosować w odniesieniu do kilku działek w obrębie jednej nieruchomości w granicach danego terenu.

§3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dopuszczalny, określony przepisami odrębnymi, poziom hałasu:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem UM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem: U - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ograniczenie uciążliwości usług do granic własnej nieruchomości.

§4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach planu występują:

- 1) obszary wpisane do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) park pałacowy położony w miejscowości Rogi – nr rejestru: L-806/A – w granicach terenów: 2ZL i U,
 - b) zespół folwarczny położony w miejscowości Rogi – nr rejestru: L-797/A – w granicach terenu UM;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) pałac murowany położony w granicach terenu U – nr rejestru: KOK-I-254/79 – oznaczony na rysunku planu,
 - b) obiekty pofolwarczne (oficyna mieszkalna, stajnia z mieszkaniem i stajnia z wozownią) położone w granicach terenu UM – oznaczone na rysunku planu – nr rejestru: L-797/A;
- 3) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków - „cmentarz rodowy” mauzoleum rodzinne, stanowiący część parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków, położony na terenie o symbolu 2ZL i oznaczony na rysunku planu, wobec którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W obszarach wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) zakaz, lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) zakaz lokalizacji wież i masztów nadawczo-odbiorczych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych, biogazowni i elektrowni wiatrowych;

4) ustala się zachowanie na terenach 2ZL, 3ZL i U głównych alei – należy utrzymać drożność przejścia i przejazdu z dopuszczeniem lokalizacji bram na terenie U.

3. W przypadku odkrycia przedmiotu podczas robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia.

§5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie przewiduje się w granicach planu obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§6. W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się utrzymanie, budowę, odbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz likwidację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) do celów bytowych i gospodarczych, w oparciu o ujęcie wody na terenie W lub 1ZL;
- 3) do celów gospodarczych w oparciu o ujęcie wody na terenie 2ZL;
- 4) w oparciu o stację uzdatniania wody na terenie U.

3. W zakresie odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o:

- 1) lokalną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną na terenie oznaczonym symbolem U z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych na teren WS;
- 3) szczelne zbiorniki na ścieki do czasu budowy lub rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
- 4) istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren, do gruntu lub zbiorników wodnych w tym na teren WS;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi po uprzednim oczyszczeniu, jeżeli przekroczą dopuszczalne wielkości ustalone w przepisach odrębnych.

5. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o gaz w zbiornikach, docelowo z sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:

- 1) sieć elektroenergetyczną;
- 2) stacje istniejące na terenie U i planowane stacje transformatorowe;
- 3) indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem uciążliwych urządzeń do pozyskiwania energii z siły wiatru i biogazowni, z zastrzeżeniem §4 ust. 2 pkt 3.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w oparciu o zbiorczy system ogrzewania lub z własnych indywidualnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń działających w oparciu o energię elektryczną,

gaz ziemny lub inne ekologiczne źródła, w tym urządzenia wytwarzające ciepło w oparciu o energię odnawialną z wyłączeniem biogazowni i siłowni wiatrowych, z zastrzeżeniem §4 ust. 2 pkt 3.

8. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie komunikacji:

1. Ustala się obowiązek zapewnienia minimum::

1) 3-ech miejsc postojowych na lokal usługowy, a ponad to 1-go miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 5 miejsc noclegowych w hotelu, pensjonacie lub innym obiekcie turystycznym;

2) 1-go miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny;

3) minimum 1-dno miejsce postojowe wśród zgrupowanych każdych nowych 15 stanowisk postojowych przewidzieć jako miejsce postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek ten nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc postojowych.

2. Miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach planu, w granicach własnej nieruchomości bez obowiązku zapewnienia ich w granicach poszczególnych jednostek.

§8. Plan obejmuje w części grunty leśne przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne (0,8015 ha), które uzyskały zgodę Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: dnia 07.10.2021 r. znak: DLŁ-WNL.8130.63.2021.PD.

Rozdział II

Ustalania szczegółowe

§9. Dla terenu oznaczonego symbolem **U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się usługi związane z turystyką w formie hotelu lub pensjonatu;

2) dopuszcza się usługi zdrowia, SPA, ośrodek odnowy i rehabilitacji;

3) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji;

4) dopuszcza się usługi oświaty;

5) dopuszcza się usługi rzemiosła artystycznego i usługi gastronomii;

6) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

2. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 15 % powierzchni terenu;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70 % powierzchni terenu;

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: od 0,02 do 0,45;

4) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

5) zakaz lokalizacji zabudowy budynkami w strefie otwarcia widokowego i strefie ochrony ekspozycji jeziora;

6) w strefie ekspozycji pałacu zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem zabudowy

uzupełniającej, lokalizowanej w formie rozbudowy budynku wpisanego do rejestru zabytków lub wolnostojącej zabudowy:

- a) basenu lub sauny, lub
- b) budynku usług zdrowia i rehabilitacji, lub
- c) sal gimnastycznych i sportowych;

7) ustala się poza strefą ekspozycji pałacu, strefą otwarcia widokowego i strefą ochrony ekspozycji jeziora możliwość lokalizacji nowej zabudowy, wiat oraz lokalizacji naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej jak: stacje transformatorowe, pompy ciepła, oczyszczalnie ścieków, stacje uzdatniania wody, zabudowy gospodarczej i garażowej jak: letnie kuchnie, garaże, magazyny sprzętu ogrodniczego;

8) ustala się w strefie ochrony ekspozycji pałacu możliwość lokalizacji:

- a) altan ogrodowych, samotni i innych obiektów małej architektury,
- b) boisk sportowych i kortów tenisowych;

9) ustala się możliwość lokalizacji przy skrzyżowaniach linii rozgraniczającej terenu U z główną aleją oznaczoną na rysunku planu, bram wolnostojących lub powiązanych z innymi obiektami usługowymi lub gospodarczymi;

10) ustala się obowiązek maskowania zielenią średniowysoką lub pnączami zabudowy gospodarczej, garażowej oraz naziemnej infrastruktury technicznej.

3. Obowiązują zasady zabudowy:

1) w zakresie istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków (pałacu), ustala się możliwość:

- a) nadbudowy pałacu wyłącznie o lukarny lub nadstawki, pod warunkiem zachowania geometrii i kolorystyki dachu głównego;
- b) przebudowy pałacu pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji;
- c) przebudowy i rozbudowy pałacu o nową część, w tym w strefie ekspozycji pałacu, zgodnie z poniższymi ustaleniami:
 - wysokość zabudowy: od 0 m (dla zabudowy usytuowanej pod ziemią) do 10 m, licząc od najwyższej położonej płaszczyzny ziemi przy krawędzi planowanego budynku,
 - geometria dachu głównego: dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 60 stopni, przy czym dopuszcza się również inną geometrię, w tym dachy płaskie,
 - pokrycie dachu: dachówka typu karpiówka w odcieniach czerwieni, materiał przezroczysty, materiał biologicznie czynny lub tarasy;

2) ustala się poza strefą ekspozycji pałacu, poza strefą otwarcia widokowego oraz strefą ekspozycji jeziora w odniesieniu do nowej zabudowy oraz wiat:

- a) maksymalną wysokość: 9 m,
- b) formę dachu głównego: dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 60 stopni,
- c) pokrycie dachu: dachówka typu karpiówka w jednolitym stonowanych odcieniach czerwieni, a w odniesieniu do wiat też gont drewniany lub gont bitumiczny w odcieniach czerwieni lub brązu,
- d) kierunek kalenic dachów głównych równoległy lub prostopadły do kalenicy głównego dachu pałacu lub najbliższej linii rozgraniczającej teren U, lub jednej z krawędzi elewacji najbliższej położonej istniejącej zabudowy;

3) ustalenia w pkt 2 nie dotyczą ziemianki.

4. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

1) ograniczenie wycinki drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zabudowy lub zespołu zieleni, do:

- a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
- b) wycinki służącej wyeksponowaniu zabytku;

2) obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej zgodnie z historyczną kompozycją zabytkowego parku to jest z zachowaniem alej, miejsc wolnych od zieleni wysokiej.

5. W zakresie zasad scalania i podziału na działki ustala się z uwagi na wpis obszaru do rejestru zabytków, brak możliwości podziału na działki.

6. W zakresie komunikacji ustala się:

1) dojazd do terenu z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) obowiązek zapewnienia dojazdu z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego do terenu W oraz RM.

§10. Dla terenu oznaczonego symbolem **RM**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;
- 2) dopuszcza się usługi agroturystyczne.

2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: od 0,02 do 0,6;
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy działek, lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

3. Obowiązują zasady zabudowy terenu:

1) w odniesieniu do istniejącego budynku – dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę według zasad i parametrów ustalonych dla nowej zabudowy;

2) w odniesieniu do nowej zabudowy ustala się:

- a) maksymalną wysokość budynków: 12 m,
- b) geometrię dachów głównych: dach dwuspadowy w tym naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 60 stopni,
- c) pokrycie dachów: dachówka typu karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
- d) kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do najbliższej granicy, przy której jest zlokalizowany budynek, lub równoległy, lub prostopadły do kalenicy budynku istniejącego zlokalizowanego na terenie.

4. W zakresie zasad scalania i podziału na działki ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej: 0,02 ha;

2) obowiązek zapewnienia szerokości działek nie mniejszej niż 25 m licząc wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem R;

3) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem R.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez teren U.

§11. Dla terenu oznaczonego symbolem **UM**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowo - mieszkalna, usługi związane z turystyką, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności lub jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie: funkcja mieszkaniowa;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, w tym jeździectwo konne;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie terenu na usługi handlu, gastronomii lub usługi rzemiosła artystycznego.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni terenu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni terenu;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: od 0,1 do 0,9;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

3. Obowiązują zasady zabudowy:

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków ustala się utrzymanie zabudowy z możliwością rozbudowy o tarasy, ogrody zimowe oraz nadbudowę bez zmian geometrii dachów głównych z dopuszczeniem lokalizacji lukarn, nadstawek lub otworów okiennych w dachu;
- 2) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m,
 - b) ustala się formę dachu: naczółkowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 50 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 25% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku,
 - c) ustala się kierunek kalenicy dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem R, z tolerancją do 5 stopni;
- 3) ustala się pokrycie dachów: dachówka typu karpiówka w jednolitym kolorze stonowanej czerwieni.

4. Ustala się zasady scalania i podziału na działki:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek budowlanych: 0,15 ha;
- 2) linie podziału na działki należy prowadzić prostopadle lub równoległe do jednej z linii rozgraniczających teren;
- 3) ustala się szerokość frontu działki - minimum 30 m od strony drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

5. Ustala się dojazd do działek z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§12. Dla terenu oznaczonego symbolem **W**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna wodociągowa (ujęcie wody dla potrzeb bytowych i gospodarczych).

2. Na całym terenie W obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody pitnej, w której zachodzi obowiązek:

- 1) utrzymania sprawności urządzeń wodnych;
- 2) racjonalnego gospodarowania wodą, w tym ograniczenia poboru wody do wielkości

określonych na podstawie przepisów prawa wodnego.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) utrzymanie istniejącego ujęcia wody z dopuszczeniem jej przebudowy lub budowy studni zastępczej;
- 4) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej związanej lub nie kolidującej z przeznaczeniem terenu.

4. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez tereny: U oraz RM.

§13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL**

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się funkcję terenu: lasy;
- 2) dopuszcza się zabudowę związaną z gospodarką leśną;
- 3) dopuszcza się lokalizację budowli związanej z gospodarką leśną;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej niezbędnej dla prowadzonej gospodarki leśnej;

2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki w granicach wyznaczonego terenu;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70% powierzchni działki w granicach wyznaczonego terenu;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: od 0 do 0,2.

3. Obowiązują zasady zabudowy terenu - ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków i wiat oraz budowli w formie budynków: 11 m;
- 2) geometrię dachów głównych: dach dwuspadowy, w tym naczółkowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni;
- 3) możliwość pokrycia wiat dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci od 15 stopni do 30 stopni;
- 4) pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka, materiał dachówkopodobny lub gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub ciemnozielonym;
- 5) kierunek kalenic dachów głównych lub najwyższych krawędzi dachu wiat: równoległy lub prostopadły do najbliższej położonej linii rozgraniczającej teren 1ZL;
- 6) parametry budowli nie będących budynkiem - wysokość nie większą niż 25 m.

4. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację ujęcia wody;
- 2) lokalizację bezodpływowego zbiornika na ścieki.

5. W zakresie zasad scalania i podziału na działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej: 0,3 ha;
- 2) obowiązek zapewnienia szerokości działek nie mniejszej niż 50 m;
- 3) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle lub równoległe do najbliższej linii rozgraniczającej teren 1ZL.

6. W zakresie komunikacji - ustala się dojazd do terenu 1ZL z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZL**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: lasy.
2. Teren w całości wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru L-806/A jako park pałacowy w miejscowości Rogi.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zachowanie lub odtworzenie alej spacerowych w szczególności wzdłuż głównych alej określonych na rysunku planu oraz urządzeń wodnych (kanałów, mostów przez kanały);
 - 2) utrzymanie naturalnego charakteru lasu - charakteru parku w stylu romantycznym;
 - 3) obowiązek zachowania ciągłości, istniejących w na terenie U i na terenie 3ZL, alej i ścieżek;
 - 4) możliwość uczytelnienia i zagospodarowania obiektu tzw. Mauzoleum rodowego „cmentarza rodowego”, ujętego w gminnej ewidencji zabytków- uczytelnienie przejść i uporządkowanie obiektów upamiętniających to miejsce;
 - 5) możliwość odtworzenia zbiorników retencyjnych i systemu odwodnień;
 - 6) ochronę drzewostanu, poprzez jego pielęgnację i sukcesywne uzupełnianie składem historycznym i nowymi nasadzeniami;
 - 7) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej związanej lub nie kolidującej z przeznaczeniem terenu;
 - 8) utrzymanie istniejącej infrastruktury - ujęcia wody, z dopuszczeniem jej przebudowy lub rozbudowy w formie budynku lub budowli o parametrach:
 - a) wysokości w najwyższym miejscu konstrukcji do 4,0 m,
 - b) geometria dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 35 stopni, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii rozgraniczających teren inwestycji,
 - c) pokrycie dachu budynku: materiał dachówko-podobny lub gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub ciemnym zielonym;
 - 9) możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.
4. W zakresie komunikacji: ustala się dojazd z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza granicą objętą planem poprzez teren 3ZL lub 1ZL.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem **3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zachowanie na terenie 3ZL ciągłości istniejących alej i ścieżek w szczególności na przedłużeniu alej na terenie 2ZL;
- 3) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej niezbędnej dla prowadzonej gospodarki leśnej;
- 4) w zakresie komunikacji:
 - a) dojazd do terenu 3ZL z drogi publicznej powiatowej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) obowiązek zapewnienia na terenie 3ZL dojazdu do terenu 2ZL.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustala się możliwość:

- 1) wykorzystania istniejącego zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego;
- 2) lokalizacji lub odbudowy urządzeń wodnych, w tym pomostów, zastawki, i slipu;
- 3) lokalizacji małej architektury;
- 4) lokalizacji altan i samotni;

3. Ustala się dojazd z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez teren oznaczony symbolem U.

§17. Dla terenu oznaczonego symbolem: **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy budynkami i budowlami naziemnymi;
- 3) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej podziemnej;
- 4) dojazd z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§18. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z którą na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku zbycia nieruchomości, naliczona zostanie opłata planistyczna w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr/2022
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia r.

Rysunek planu w skali 1:1000

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi

Teren planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 33,69 ha, położony w miejscowości Rogi. Obejmuje założenie pałacowe oraz zespół pofolwarczny wraz z przyległym parkiem i terenami leśnymi i rolnymi.

W oparciu o uchwałę Nr XX/159/2016 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi, zmienioną uchwałą Nr XXXVI/229/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 20 czerwca 2022 (która ograniczyła zakres obszaru objętego planem - wykluczyła teren objęty decyzją administracyjną ZRID - zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej), Rada Miejska zobowiązała Burmistrza Lubniewic do podjęcia prac planistycznych w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

W momencie podjęcia uchwały o przystąpieniu nie obowiązywał na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono biorąc pod uwagę przede wszystkim historyczne uwarunkowania oraz walory krajobrazu. W celu zachowania ładu przestrzennego ustalono linie zabudowy, szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy. W projekcie planu uwzględniono kompozycję przestrzeni kierunku i krawędzie zabudowy oraz jej geometrię. Parametry planowanej zabudowy, ustalono tak, żeby nie stanowiła konkurencji dla zabudowy historycznej, a raczej jej tło, w harmonii z układem pofolwarcznym. Celem planu było też zahamowanie gospodarki leśnej w tym rejonie, co w znacznym stopniu doprowadzić mogło do dewastacji krajobrazu, zachowanie bogactwa krajobrazu kulturowego – kompozycji elementów wody, zieleni leśnej i historycznej zabudowy. Plan też zachowuje przedpola najistotniejszego obiektu w kompozycji – Pałacu rodziny von Waldow oraz jeziora Rogi (dawna nazwa jez. Zofiówka);
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono ustalając zasady gospodarowania wodami opadowymi i ściekami. Gospodarka wodno-ściekowa opierać się będzie o rozwiązania przejściowe i docelowe. Na obszarze objętym planem nie występują chronione grunty rolne, ale występują grunty leśne. Zmiana przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wymagała zgody właściwego ministra. W granicach planu występują obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą Prawo wodne, związane z ochroną bezpośrednią ujęcia wody. Strefa ujęcia została wyodrębniona i podlega stosownym rygorom w jej użytkowaniu, głównie w oparciu o przepisy odrębne i uzyskane pozwolenia

wodnoprawne. Grunty objęte planem nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie obejmują też terenów górniczych, ani też nie obejmują udokumentowanych złóż geologicznych, chronionych w oparciu o ustawę Prawo geologiczne i górnicze;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu występuje wiele obszarów i obiektów podlegających ochronie poprzez: wpis do rejestru zabytków, ujęcie w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także ustalenia miejscowego planu. Zostały one zachowane i wskazane do wyeksponowania. Pałac rodu von Waldow, założenie folwarczne i tzw. „cmentarz rodowy” stanowią podstawową strukturę tego planu. Istotne w ochronie zabytków jest też kontekst przestrzenny - otoczenie tych zabytków – woda, las i przestrzeń otwarte;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - uwzględniono ustalając dopuszczalny poziom hałasu i drgań, obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową. Ustalono ponadto że: w obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, teren nie jest narażony też na powodzie lub podtopienia, nie przechodzą przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m sieci napowietrzne elektroenergetyczne o napięciu powyżej 220 kV. Obszar planu nie jest też położony w strefach ochronnych cmentarzy, obiektów lub obszarów służących obronności kraju lub innych terenów zamkniętych, w strefach ograniczonego użytkowania. Wobec tego uznano, że nie ma istotnego zagrożenia dla zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz że zostały zapewnione potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - zostały wzięte pod uwagę aczkolwiek niektóre tereny będą podlegały istotnym ograniczeniom, wynikającym z potrzeby zachowania dziedzictwa kulturowego. Dotyczy to gospodarowania na użytkach leśnych, których użytkowanie ograniczone zostało z chwilą wpisania do rejestru zabytków parku przypałacowego;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – teren nie pełni żadnych z funkcji służących obronności i bezpieczeństwa państwa, nie mniej zawiadomiono o przystąpieniu do planu właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 7) potrzeby interesu publicznego – nie występują w granicach planu obszary przestrzeni publicznej, nie wyznaczono też takowych na tym terenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej, wszelkie ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikają z wpisania obszarów i obiektów do rejestru zabytków;
- 9) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zaopatrzenie w wodę na terenie oparte jest o istniejące ujęcia wody, zlokalizowane w granicach planu oraz system wodociągowy. Na terenie objętym planem nie przewiduje się dodatkowych ujęć wody. Jakość i ilość wody z ujęć jest zadowalająca. Ujęcia zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem W, stanowi podstawę zaopatrzenia

w wodę do celów bytowych całej miejscowości Rogi, natomiast ujęcie na terenie 2ZL służy głównie do nawadniania szkółki leśnej na terenie 1ZL.

Zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej oraz udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, 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 miejscowego i zbadaniu zgodności zamierzeń z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice”, dnia 27 października 2016 r. podjęła uchwałę Nr XX/159/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi.

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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, Burmistrz Lubniewic kolejno dopełnił czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności:

- dnia 04.01.2017 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miasta Gorzowa Wlkp., wyznaczając czas na składanie wniosków do 31 stycznia 2017 r.;
- w terminach wyznaczonych w ogłoszeniach i obwieszczeniach nie wpłynął żaden wniosek w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt 1;
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania 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;

kolejne czynności są na etapie przed realizacją:

- 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 oraz od innych opiniodawców wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uzyskał zgodę Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (0,8015 ha): dnia 07.10.2021 r. znak: DLŁ-WNL.8130.63.2021.PD,

- po zmianach spowodowanych ograniczeniem gruntów przeznaczonych na inne cele niż nieleśne, ponownie uzyskał opinie i uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dnia 20 czerwca 2022 r. podjęła uchwałę Nr XXXVI/229/2022 zmieniającą uchwałę Nr XX/159/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi, ograniczając zakres obszaru objętego planem - wykluczając z opracowania planu teren objęty decyzją Starosty Sulęcińskiego nr 1D/2018 z 08.02.2018 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. "Rozbudowa drogi gminnej wewnętrznej na drogę gminną publiczną do Zespołu Pałacowego m. Rogi". (zmienionej dnia 13.10.2020 r. decyzją Starosty Sulęcińskiego nr 1D/2020,
- w związku z powyższym dnia ponownie uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji, w niezbędnym zakresie;
- uzgodnił ponownie projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niezbędnym zakresie;
- ogłosił dnia r. w prasie, na BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od r. do r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia r. nie złożono/ złożono uwagi do projektu planu;
- przedłożył projekt planu wraz załącznikami pod rozważę Rady Miejskiej.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice” uchwalonego uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28.06.2000 r. po zmianie uchwałą Nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r.

W Studium obszar planu stanowi obszary komercyjnych usług turystycznych, które wyznaczone zostały (w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego) jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu regionalnym. Ponadto w obszarze objętym planem występują obszary o kierunku zagospodarowania – obszary wielofunkcyjne mieszkalnictwa z usługami o charakterze nieuciążliwym, a ponadto: istniejące tereny wody, rolne i leśne w strefie penetracji turystycznej.

Z dokumentu, o którym mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice oraz obowiązujących planów miejscowych, przyjętej uchwałą nr XXVII/223/2010 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 24 lutego 2010 r., nie wynikają bezpośrednie rekomendacje dla podjęcia działań planistycznych na tym terenie. Potrzeba i przesłanki do sporządzenia planu zrodziła się po zbadaniu

aktualności dokumentów planistycznych.

Miejscowy plan wyczerpał zakres wskazanym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania *(określono granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania, każdy teren oznaczono symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, w treści planu ustalono funkcję każdego z nich);*
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego *(określono sposób zabudowy - cechy które mają wykazywać wszystkie budynki w poszczególnych terenach, określono wskaźniki, sposób kształtowania przestrzeni i sposób jej rewaloryzacji);*
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu *(poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej, oraz uwzględnienie i ochronę elementów środowiska, o których mowa w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska, ustanowienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu związanych z ochroną ekspozycji pałacu i jeziora oraz ochrony przestrzeni służącej do swobodnej penetracji wzrokowej dalszych planów krajobrazu - otwarcie widokowych);*
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu *(ustalając sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, oraz do granic przyległych nieruchomości, wysokości budynków, intensywność zabudowy, kolorystykę dachów oraz określając wizualny charakter zabudowy z uwzględnieniem sąsiedztwa, przy czym nie uwzględniono audytu krajobrazowego ponieważ nie został wykonany);*
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej *(poprzez wskazanie i uwzględnienie charakterystycznych lub cennych obiektów kulturowych i obszarów chronionych, uszanowanie tradycji miejsca);*
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych *(Nie ma w obszarze planu obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - istotnych dla integracji i tworzenia relacji społecznych, ani przestrzeni publicznych);*
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów *(poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu, określenie wskaźników parkingowych, oraz wskazanie sytuacji wymagających również miejsca postojowe dla pojazdów z kartą parkingową);*
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa *(w granicach planu obszary objęte ochroną przyrodniczą, obszary lub tereny górnicze nie występują, natomiast audyt krajobrazowy nie został dotąd wykonany);*

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (*określono minimalne i maksymalne szerokości frontów działek, ich minimalną powierzchnię oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego*);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (*uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania, w wynikające z ochrony obiektów kulturowych*);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - określono zasady komunikacji, parametry dróg, wskaźnik miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej (*określono sposób lokalizacji i zasady obsługi infrastrukturą techniczną w dostosowaniu do zakresu planu*),
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto w granicach planu wyznaczono tereny, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (na terenie oznaczonym symbolem W).

Plan miejscowy przewidział możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, jednakże z uwagi na funkcję terenu oraz sąsiedztwo - ograniczono tę możliwość wyłącznie do urządzeń nieuciążliwych - pozyskujących energię ze słońca.

W obszarze planu nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, tereny zamknięte, i strefy ochronne terenów zamkniętych. Nie zachodziła potrzeba też ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Z uwagi na specyfikę uwarunkowań i zakresu niniejszego planu nie przewiduje się w planie:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²,
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów, obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 5) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 6) lokalizacji urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, z której wynika że przyjęcie planu nie będzie wiązać się z koniecznością poniesienia wydatków na zadania własne gminy oraz zagospodarowaniem terenów przestrzeni publicznych.

Plan w kształcie obecnym sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja planu nie będzie wiązać się z koniecznością nabycia gruntu w celu realizacji własnych zadań lub zadań publicznych realizowanych przez inne organy. Występująca w planie infrastruktura pozostanie własnością dotychczasowych właścicieli.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi

rewitalizację Pałacu oraz terenu wokół obiektu oraz obiektów pofolwarcznych. Ograniczy też prowadzenie gospodarki leśnej na terenach przypałacowych, co pozwoli ochronić krajobraz i zachować walory kulturowe parku przypałacowego. Zagospodarowanie tego terenu w sposób ustalony w projekcie planu zwiększy atrakcyjność turystyczną Gminy Lubniewice, w związku z powyższym uzasadnione jest uchwalenie niniejszej uchwały.