

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru nad Jeziorem Lubniewsko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/228/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nad Jeziorem Lubniewsko, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, przyjętego uchwałą Nr XL/251/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 21 listopada 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nad Jeziorem Lubniewsko.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu zielonym – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe składające się z warstw umożliwiających uprawę na nim roślinności;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków, za wyjątkiem podziemnych ich części;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 16,2 ha zlokalizowany pomiędzy miejscowościami Lubniewice i Jarnatów, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UT- US**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:

- a) dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy kulturowe,
- b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,
- c) główne zbiorniki wód podziemnych,
- d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- e) obszary osuwania się mas ziemnych,
- f) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenie oznaczonym symbolem **UT-US**, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli, w tym wiat, ciągów komunikacyjnych w postaci promenad, przejść nadziemnych i podziemnych, tarasów, podestów oraz punktów widokowych, altan i obiektów małej architektury oraz plaż;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów rekreacyjnych i przystani, slipów, trap dostępowych, murów oporowych, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem **pkt 5**;
- 5) nakazuje się lokalizację nowych sieci elektroenergetycznych pod ziemią.

§ 3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Uroczysko Lubniewsko", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 4. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustala się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – po 7 m na stronę od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 2) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń na pobyt stały ludzi, z zastrzeżeniem **pkt 4**;
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchnnej linii elektroenergetycznej 15kV zakaz, o którym mowa w **pkt 2** nie ma zastosowania.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Ustala się teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UT-US**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług zdrowia,
 - b) usług gastronomii,

- c) usług kultury i rozrywki,
- d) usług handlu,
- e) zabudowy lotniskowej,
- f) sanitariatów.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 2;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 19 m dla hoteli i pensjonatów,
 - b) maksymalnie 12 m dla obiektów usług zdrowia, gastronomii, kultury i rozrywki, handlu oraz zabudowy lotniskowej,
 - c) maksymalnie 8 m dla pozostałych obiektów;
- 2) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 70° w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub bieli, z zastrzeżeniem **pkt 4, 5 i 6**;
- 4) dopuszcza się dachy zielone;
- 5) dopuszcza się stropodachy jako tarasy;
- 6) wymagania dotyczące dachów nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych.

5. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne z układem dróg publicznych poprzez drogę powiatową nr 1297F przyległą do granicy planu;
- 2) nakazuje się wyznaczenie minimalnie:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe w hotelach lub pensjonatach,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej usług zdrowia, gastronomii, handlu oraz kultury i rozrywki funkcjonujących w samodzielnych budynkach,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek lotniskowy,
 - d) ustala się minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania:
 - a) na powierzchni jako parkingi otwarte,
 - b) w formie garaży wbudowanych lub podziemnych.

7. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się powierzchniowo lub do gruntu na własnej działce w sposób

- uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,
- b) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych,
 - c) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się poprzez urządzenia wodne do wód powierzchniowych (cieków wodnych lub zbiorników wodnych), po ich podczyszczeniu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć własnych;
 - 4) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, w tym systemów kogeneracyjnych lub trójgeneracyjnych oraz źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z indywidualnych lub grupowych urządzeń wytwarzających energię elektryczną, w tym systemów kogeneracyjnych lub trójgeneracyjnych oraz źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
 - 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz;
 - 7) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej obowiązują przepisy odrębne;
 - 8) nakazuje się zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na własnej działce.

§ 7. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego:

- 1) ustala się wody powierzchniowe Jeziora Lubniewsko;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych stanowiących kontynuację zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **UT-US**;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) zakazuje się zmiany linii brzegowej Jeziora Lubniewsko.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 8. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.