

UCHWAŁA NR XLI/258/2022
RADY MIEJSKIEJ W LUBNIEWICACH

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie jez. Lubniewsko w obrębie Glisno w gminie Lubniewice

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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., oraz uchwałą Nr XL/251/2022 z dnia 21 listopada 2022 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VI/34/2019 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie jez. Lubniewsko w obrębie Glisno w gminie Lubniewice, zmienionej uchwałą nr XXI/126/2020 z dnia 21 września 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zwany dalej planem.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, obejmującego obszar objęty planem 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 gminy 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;
- 4) zbiór danych przestrzennych – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – UT;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem – KDW;

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 5) wymiarowanie.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa będzie o:

- 1) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynki służące do czasowego zamieszkania lub rekreacji indywidualnej niebędące zabudową mieszkaniową, służące, jako stała baza noclegowa w ramach usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej, które nie wymagają wyposażenia w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków lub wiat, z dopuszczeniem przekraczania ich do 1 m zadaszeniem lub okapem dachów;
- 3) typach zabudowy letniskowej - należy przez to rozumieć budynki letniskowe o jednakowych: gabarytach, usytuowaniu w stosunku do poziomu parteru, geometrii dachu, oraz jednakowym pokryciu i kolorystyce dachu.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowa, przebudowa, nadbudowa obiektów istniejących jest dopuszczona, pod warunkiem zachowania ustaleń dla nowej zabudowy;
- 3) dopuszcza się inną geometrię dachów niż ustalono w ustaleniach szczegółowych nad takimi częściami budynku jak zadaszenia wejść do budynków, taras lub weranda.

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

- 1) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Uroczysko Lubniewsko”;
- 2) ustala się dla terenów UT dopuszczalny poziom hałasu i drgań jak na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach niniejszego planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się lokalizację nowych sieci wyłącznie jako podziemnych.

§ 6. Plan w całości obejmuje grunty leśne o powierzchni 1,1642 ha, które przeznacza się w niniejszym planie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z decyzją Ministra Środowiska - decyzja znak: DLL-WNL.8130.42.2022.MP z dnia: 01.06.2022 r.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolem 1UT i 2UT:

1. W zakresie funkcji terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację na terenie 1UT:
 - a) zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) pola namiotowego lub kempingowego,
 - c) obiektu administracji usług turystycznych,
 - d) wiat i budynków związanych z obsługą ruchu turystycznego, jak: wypożyczalnia sprzętu sportowego, obiekt sanitarny dla obsługi pola namiotowego lub kempingowego.

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15 % terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,01 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;

5) geometria dachów:

- a) na terenie 1UT - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni,
 - b) na terenie 2UT - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 50 do 70 stopni;
- 6) rodzaj pokrycia i kolor dachu: dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym antracyt), ciemnej zieleni lub gont drewniany w odcieniach brązu;
- 7) zakaz lokalizacji więcej niż 2 odmiennych typów zabudowy letniskowej na terenie;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wiat drewnianych o wysokości od płaszczyzny terenu do najwyższego punktu dachu - do 6 m, krytych słomą, trzciną, gontem drewnianym blachodachówką lub gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym antracytu) lub ciemnej zieleni;
- 9) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;
- 10) ogrodzenia przewidzieć wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem.

3. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dojazd do terenów drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;
- 2) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych w tym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia położonego poza granicą opracowania planu;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnego systemu oraz szczelnych zbiorników na ścieki;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren lub do urządzeń odwadniających;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci elektroenergetyczne oraz stację transformatorową zlokalizowaną poza granicą opracowania planu;
- 5) zaopatrzenia w energię ciepłą obiektów usługowych całorocznych z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub innych ekologicznych źródeł w tym z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatrowej i biogazu;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów z dopuszczeniem wykorzystania miejsc poza granicą opracowania planu.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo-wydzielanej działki budowlanej - 350 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość nowo-wydzielanej działki budowlanej - 20 m;
- 3) ustala się prowadzenie granic prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem KDW lub prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej teren podlegający podziałowi.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW** ustala się:

- 1) funkcję terenu – droga wewnętrzna (poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej) wraz z parkingiem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia, jak na rysunku planu;
- 3) zachowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających teren;
- 4) obowiązek zapewnienia: minimum 2 miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) nawierzchnię gruntową z dopuszczeniem utwardzenia;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren lub do urządzeń odwadniających;
- 7) jeśli w wodach opadowych lub roztopowych przekroczone zostaną dopuszczalne prawem stężenia zanieczyszczeń, ustala się obowiązek zapewnienia ich oczyszczania w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 9. 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:

- 1) dla terenu 1UT i 2UT w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

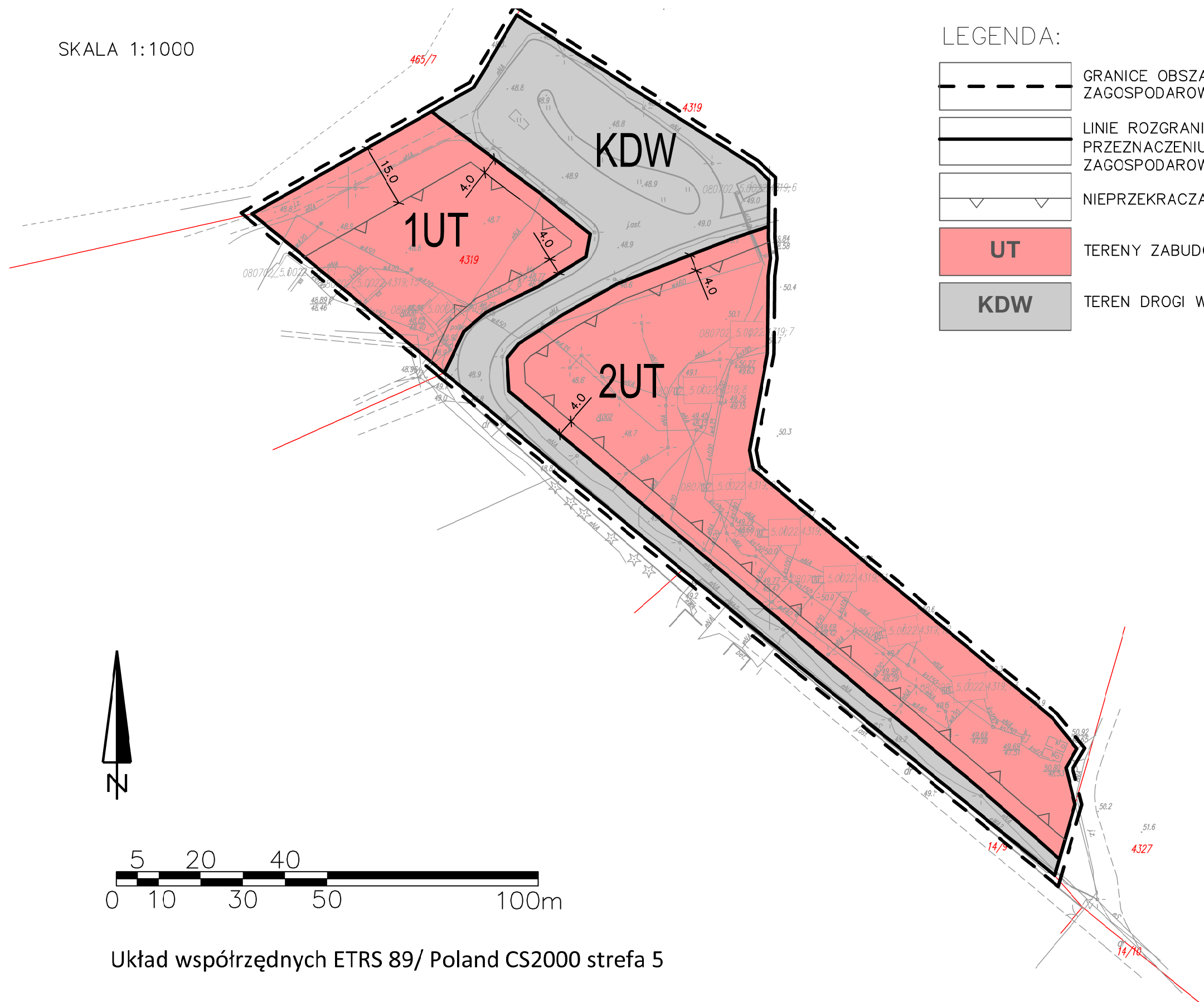
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


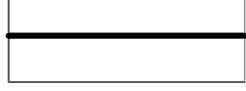
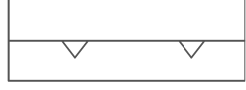


Tomasz Janiszewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE JEZ. LUBNIEWSKO W OBRĘBIE GLISNO W GMINIE LUBNIEWICE

SKALA 1:1000




LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **UT** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TURYSTYCZNEJ
-  **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ WRAZ Z PARKINGIEM

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice przyjętego uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28 czerwca 2000 r. ze zm.



- STAN KIERUNKI ROZWOJU
-  OBSZARY O FUNKCJACH: TURYSTYCZNYCH
 -  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Układ współrzędnych ETRS 89/ Poland CS2000 strefa 5

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/258/2022

Rady Miejskiej w Lubniewicach

z dnia 29 grudnia 2022 r.

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga co następuje - z tytułu braku gruntów komunalnych w przestrzeni objętej planem, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janiszewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/258/2022
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 29 grudnia 2022 r.

ROZTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego

Brak uwag do projektu 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Lubniewicach ma obowiązek rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janiszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/258/2022

Rady Miejskiej w Lubniewicach

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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 i zbadaniu zgodności zamierzeń z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice”, dnia 25 marca 2019 r. podjęła uchwałę Nr VI/34/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie jez. Lubniewsko w obrębie Glisno w gminie Lubniewice (zmienioną uchwałą nr XXI/126/2020 z dnia 21 września 2020 r.) i zobowiązała Burmistrza Lubniewic do sporządzenia planu.

Teren objęty opracowaniem stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zabudowane, na gruntach leśnych o powierzchni łącznej ok. 1,1642 ha należących w całości do Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych - Nadleśnictwa Sulęcín. Położony jest nad jez. Lubniewsko, na części działki nr: 4319 w obrębie Glisno. Ośrodek wypoczynkowy Laguna obejmuje też inne tereny położone na południu i zachodzie przy granicy obszaru objętego planem (dz. 13/1, 13/2, 13/3 i 14/9), przy czym dz. 13/3 stanowi zabudowę mieszkalną jednorodziną.

Obszar planu w całości objęty jest ochroną jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Uroczyisko-Lubniewsko”. W części zabudowany jest domkami turystycznymi i budynkami administracji i obsługi ruchu turystycznego. Obsługiwany jest przez lokalny system kanalizacji z dwoma zbiornikami na ścieki na terenie 1UT i 2UT oraz przez ujęcie wody na terenie 2UT i stacją uzdatniania na terenie KDW. Ujęcie to nie ma pozwolenia wodno-prawnego. Obiekty wodociągowe zostaną zlikwidowane, a ich funkcje przejmie nowa infrastruktura w części wykonana już na dz. 13/1 i dz. 14/9 (położonych przy granicy opracowania planu). Wszystkie domki dysponują pełnym wyposażeniem sanitarnym (podłączone są do lokalnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej).

Obszar objęty planem o powierzchni 1,1642 ha, wymagał zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Według art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Minister Środowiska uwzględniając potrzebę uregulowania stanu prawnego ośrodka oraz stosunków prawnych łączących właściciela terenu z dzierżawcami, wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja znak: DLŁ-WNL.8130.42.2022.MP z dnia 01.06.2022 r.), możliwe jest więc uchwalenie niniejszego planu.

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 położenie, istniejące już zagospodarowanie na terenie oraz zagospodarowanie w sąsiedztwie. W celu zachowania ładu przestrzennego ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy. Przewidywana funkcja i intensywność zabudowy jest adekwatna do miejsca lokalizacji. Ustalona w planie funkcja, zgodna jest z funkcją terenów w sąsiedztwie;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono ustalając zasady gospodarowania wodami opadowymi i ściekami bytowymi (na terenie nie przewiduje się produkcji ścieków przemysłowych). Gospodarka wodno-ściekowa opierać się będzie o rozwiązania przejściowe (brak uzasadnienia ekonomicznego dla podłączenia ośrodka wypoczynkowego do komunalnej sieci sanitarnej) - odprowadzanie ścieków odbywa się do lokalnego

systemu kanalizacji odprowadzającego ścieki do dwóch zbiorników na ścieki zlokalizowanych na terenach UT.

Dotychczas użytkowane ujęcie wody na terenie 2UT, ulegnie likwidacji - woda będzie dostarczana z nowego ujęcia wody funkcjonującego w oparciu o pozwolenie wodno-prawne (zlokalizowanego na dz. 13/1) poza granicą opracowania planu). Na obszarze objętym planem występują grunty chronione - leśne, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymagające zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszar planu nie obejmuje terenów górniczych, ani też nie jest położony na udokumentowanych złożach geologicznych, chronionych tytułem ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub zagrożone podtopieniami;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie tym nie występują obiekty lub obszary wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Potencjalne zabytki (które znajdują się w ziemi dotąd nie ujawnione) podlegają ochronie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie stwierdzono na terenie objętym planem stanowisk archeologicznych, które wymagają ochrony prawnej;
- 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 zaopatrzonych w kartę parkingową (zostały więc zapewnione również potrzeby osób niepełnosprawnych). 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, w tym o napięciu powyżej 220 kV. Obszar planu nie jest położony w strefach ochronnych cmentarzy, obiektów lub obszarów służących obronności kraju lub innych terenów zamkniętych, czy w strefach ograniczonego oddziaływania. Wobec tego uznano, że nie ma istotnego zagrożenia dla zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - zostały wzięte pod uwagę poprzez lokalizację funkcji poprzez uszanowanie własności i ich granic;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – teren nie pełni żadnych z funkcji służących obronności i bezpieczeństwu państwa, nie mniej zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu i uzgodniono projekt planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 7) potrzeby interesu publicznego – ze względu na skalę obszaru (zasięg objęty planem) nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej ani też przestrzeni publicznych;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej oraz niewprowadzanie zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej z zakresu telefonii komórkowej;
- 9) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zaopatrzenie w wodę na terenie oparte jest o system wodociągowy i ujęcie własne znajdujące się poza granicą planu (na dz. 13/1). Na terenie objętym planem nie przewiduje się ujęć indywidualnych, a istniejące na terenie 2UT działające bez pozwolenia wodno-prawnego zostanie zlikwidowane. Teren położony jest w oderwaniu od osadnictwa, dlatego nie jest powiązany z infrastrukturą komunalną. Jakość i ilość wody wymagała budowy na potrzeby ośrodka wypoczynkowego nowego ujęcia, wykonanego poza granicami terenu objętego planem.

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

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:

- ogłosił dnia 18 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miejskiego w Lubniewicach, wyznaczając czas na składanie wniosków do 10 lipca 2019 r. W terminie wyznaczonym nie wpłynęły żadne wnioski.
- 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,
- 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;
- ogłosił dnia 21.10.2022 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 31.10.2022 r. do 22.11.2022 r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia 14.11.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 7.12.2022 r. nie złożono żadnej uwagi do projektu planu;
- przedłożył więc projekt planu wraz załącznikami pod rozważę Rady Miejskiej.

Według 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. wynika, że obszar objęty planem w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych był predysponowany do jego sporządzenia. Niniejsza uchwała realizuje więc ustalenia wyżej wymienionego dokumentu.

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 i wskaźniki, sposób kształtowania przestrzeni i sposób jej rewaloryzacji*);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (*poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej, uwzględnienie przepisów odrębnych wydanych na rzecz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz uwzględnienie i ochronę elementów środowiska, o których mowa w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska*);

3a) zasady kształtowania krajobrazu (*ustalając: sposób wzajemnego usytuowania obiektów budowlanych, usytuowanie obiektów w stosunku do dróg, wysokości budynków, intensywność zabudowy, kolorystykę dachów oraz określając wizualny charakter zabudowy, nie uwzględniono natomiast audytu krajobrazowego ponieważ nie został on 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 (*zagospodarowanie terenu poszerzenia drogi publicznej ustalonej w planie uregulowane jest przepisami odrębnymi - nie przewiduje się w obszarze planu obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - istotnych dla integracji i tworzenia relacji społecznych*);
- 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (*zrealizowano poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wielkości 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 miejsc postojowych 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 uwzględniono ochronę obszarów przyrodniczych, inne wyżej wymienione 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 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 oraz wskazano z czego wynikają*);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - określono zasady komunikacji, parametry drogi, 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.

W granicach planu nie wyznaczono terenów, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, ponieważ nie było takich potrzeb.

Plan miejscowy przewidywał 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 - ograniczono tę możliwość wyłącznie do urządzeń nie mających znaczącego wpływu na krajobraz - pozyskujących energię ze słońca.

W obszarze planu nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, tereny zamknięte, i strefy ochronne terenów zamkniętych. Nie zachodziła też potrzeba 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, obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 5) 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.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice” przyjętego uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice dnia 28.06.2000 r. i zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Lubniewicach nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r. oraz uchwałą Nr XL/251/2022 z dnia 21 listopada 2022 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli właścicielom ośrodka wypoczynkowego oraz zarządcy gruntów na uregulowanie wzajemnych zobowiązań oraz należności wynikających z tytułu wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

W związku z powyższym należało podjąć niniejszą uchwałę.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomasz Janiszewski