

UCHWAŁA NR XLII/267/2023
RADY MIEJSKIEJ W LUBNIEWICACH

z dnia 30 stycznia 2023 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 2023 r., poz. 40), 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 1.
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 2.

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, ślipów, 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 3.

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 3. 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.

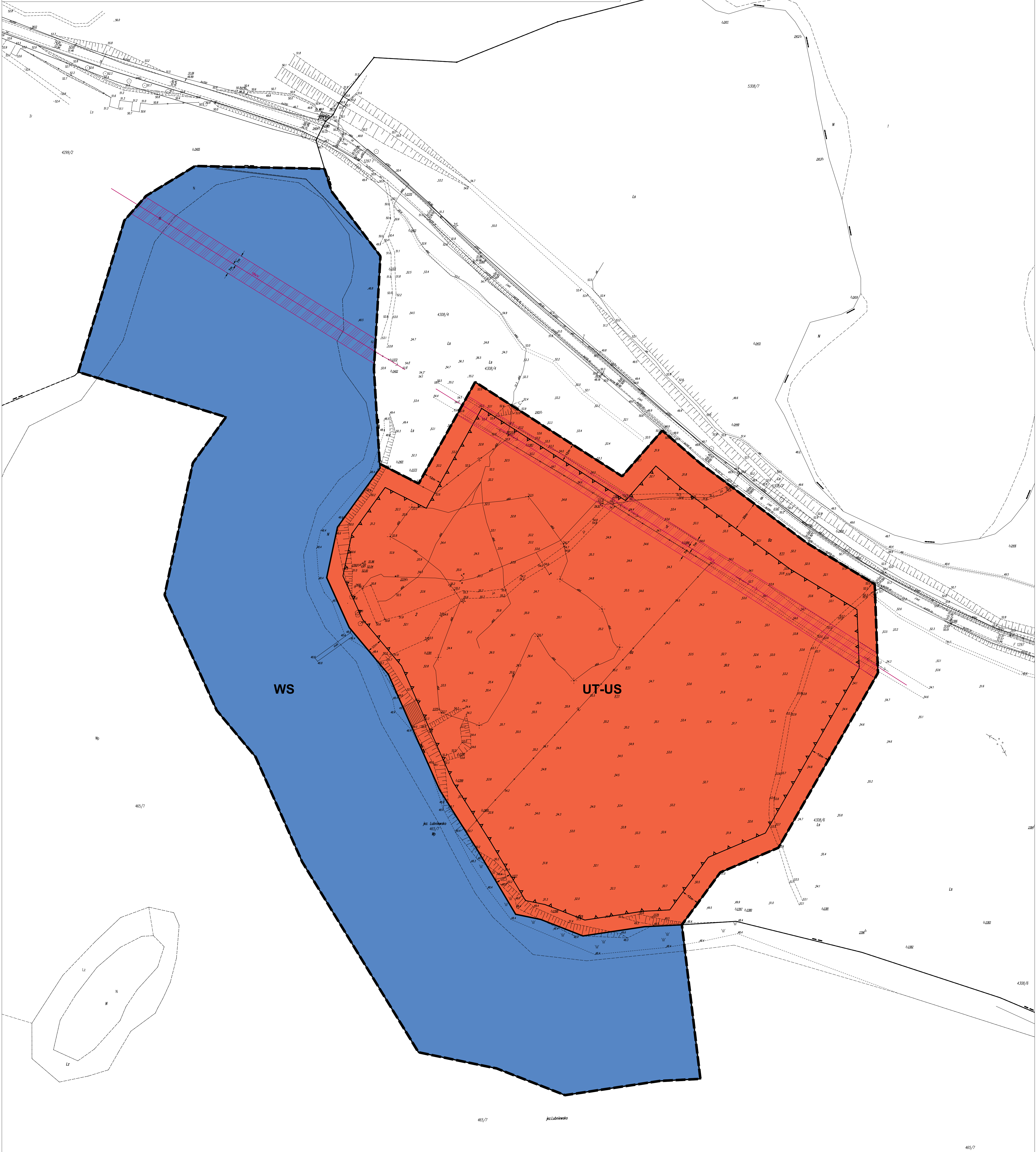
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janiszewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU NAD JEZIOREM LUBNIEWSKO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLII/267/2023 RADY MIEJSKIEJ W LUBNIEWICACH Z DNIA 30 STYCZNIA 2023 R.



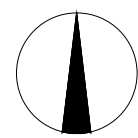
LEGENDA

1) USTALENIA PLANU

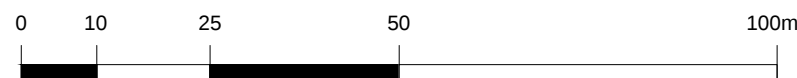
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY
- UT-US** TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODĄDOWYCH
- WYMIAROWANIE W METRACH
- KORYTARZ TECHNICZNY WZDŁUŻ NAPIOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 15kV** OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPIOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV



SKALA 1:1000

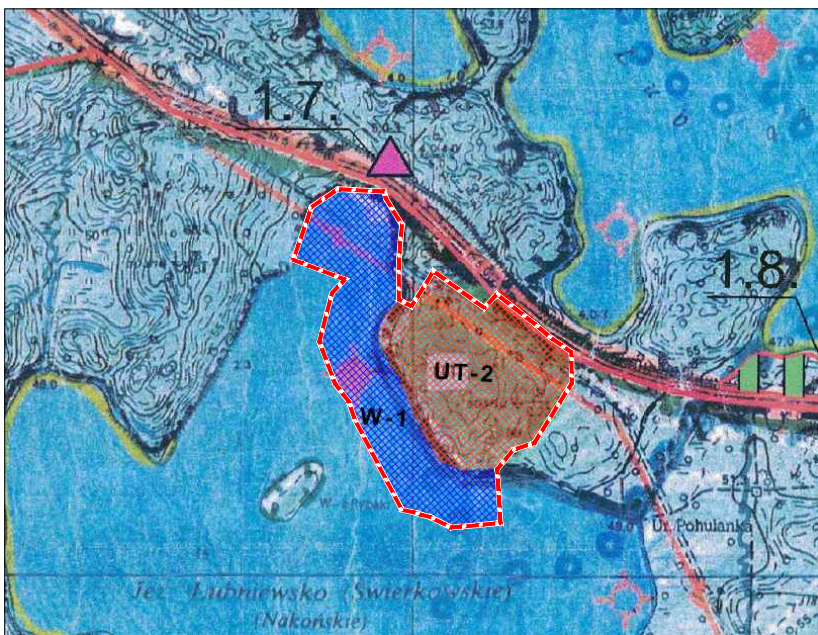


UWAGA!

Obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Uroczysko Lubniewsko".

Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (identyfikator: GK.6621.5.61.2022_0807_N, data wykonania kopii: 17.08.2022 r.).

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBNIEWICE (Uchwała Nr XL/251/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 21 listopada 2022 r.)



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- WS-1** STREFA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- UT-2** STREFA USŁUG TURYSTYCZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/267/2023

Rady Miejskiej w Lubniewicach

z dnia 30 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie 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.) Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nad Jeziorem Lubniewsko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janiszewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/267/2023

Rady Miejskiej w Lubniewicach

z dnia 30 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Na podstawie 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.) Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janiszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/267/2023

Rady Miejskiej w Lubniewicach

z dnia 30 stycznia 2023 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1.Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.*

2.Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru o powierzchni ok. 16,2 ha położonego przy drodze powiatowej nr 1297F relacji Lubniewice – Jarnatów i obejmującego działkę oznaczoną nr ewid. 831 obręb ewidencyjny Lubniewice oraz część terenu działki oznaczonej nr ewid. 465/7 obręb ewidencyjny Glisno – wody akwenu Jeziora Lubniewsko, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała 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.

Zapisy planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr XL/251/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 21 listopada 2022 r. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UT-US**,
- teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**.

3.Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przedmiotowy plan określa przeznaczenie wiodące związane z funkcją turystyczną oraz sportowo-rekreacyjną. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte zapisy mają także umożliwiać harmonijną kontynuację zagospodarowania pomiędzy terenami UT-US oraz WS. Jednocześnie w planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenu UT-US), ochrony zbiornika wodnego – Jeziora Lubniewsko.

W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału, a także zasad tymczasowego

zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności faktycznych uzasadniających wprowadzenie takich ustaleń.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Realizacja założeń planu spowoduje przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze turystycznym oraz sportowo-rekreacyjnym. Należy jednak zaznaczyć, że przedmiotowy obszar na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat pełnił taką funkcję jako zagospodarowane obozowisko turystyczne z uzbrojeniem w podstawowe media, przy czym intensywność zagospodarowania była dotychczas niższa.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Dla terenu US-UT przewidzianych pod zabudowę dominujący 60% udział powierzchni biologicznie czynnej. Ochrona wód Jeziora Lubniewsko będzie polegała przede wszystkim na maksymalnym ograniczeniu dostarczania substancji troficznych. Stąd wprowadzono nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Zakazuje się także zmiany linii brzegowej Jeziora Lubniewsko.

Zgodnie ze stanem ewidencji gruntów i budynków prowadzonym przez Starostę Sulęcińskiego grunty w granicach obszaru objętego planem miejscowym sklasyfikowane są jako:

-działka oznaczona nr ewid. 831 obręb Lubniewice: tereny różne (Tr) i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz),

-działka oznaczona nr ewid. 465/7 obręb Glisno: nieużytki (N), grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp).

W obszarze objętym planem nie występują zatem grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.), które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach planu miejscowego nie znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, w tym zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240):

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych. Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów, gdzie takie wymagania obowiązują.

W obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, teren nie jest narażony też na powódzie lub podtopienia.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenie spowoduje generalny wzrost wartości gruntu w granicach terenu UT-US. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży będzie mogła zostać naliczona ustalona w planie 30% opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

Szczegółowe skutki finansowe uchwalenia planu określa Prognoza skutków finansowych.

7)Prawo własności:

Ustalenia planu nie spowodują konieczności przejęcia gruntów dla realizacji celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a gmina Lubniewice nie znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580).

9)Potrzeby interesu publicznego:

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt niniejszego dokumentu.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Jej realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowych.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociagową, w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem. Ponadto dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych. Ustalenia planu zawierają również ustalenia dotyczące zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

4. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań konserwatorskich, przyrodniczych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Krzeszyce. Ponadto naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne w przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu. Analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Na potrzeby planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, które odnosi się do zagadnień przyrodniczych. Dokonano ponadto inwentaryzacji urbanistycznej oraz syntezy uwarunkowań. Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu. Równolegle do sporządzania planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu stanowiącą element prowadzonej równolegle strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Lubniewic nie wpłynęły wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z w/w przepisem, „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy”.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest na obrzeżach zurbanizowanego ośrodka miejskiego Lubniewice, przy drodze powiatowej prowadzącej do m. Jarnatów. W związku z tym projektowane uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa będzie zatem dobrze skomunikowana z siecią istniejących dróg publicznych.

Gmina Lubniewice nie posiada stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki znajdują się w odległości około 1500 m od obszaru objętego planem miejscowym – przystanek autobusowy w miejscowości Lubniewice. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco i precyzyjnie

określone w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych. Spełniają przez to wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

6.Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice:

Aktualnie Gmina Lubniewice nie posiada analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r. Zakłada się, że wyniki analizy nie miałyby wpływu na ustalenia planu ze względu na to, iż zmiany wprowadzone do studium w formie ujednoliconej umożliwiają sporządzenie planu w przedstawionym kształcie.

7.Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

W planie miejscowym, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej, tj. nakazano wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie UT-US.

8.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń. Nie nastąpi także konieczność wykupu gruntów pod cel publiczny.

Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Lubniewice został poddany analizie w prognozie skutków finansowych.

9.Podsumowanie

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nad Jeziorem Lubniewsko. Plan miejscowy spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomasz Janiszewski