

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LUBNIEWICACH
z dnia2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w południowo-zachodniej części miasta Lubniewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z uchwałą VIII/50/2024 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Lubniewice, stwierdzając brak naruszenia 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się, zwany dalej planem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Lubniewice.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie konsultacji społecznych;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowana zewnętrzna ściana nadziemnej części budynku i wiaty;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 70% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii, i które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego oraz handlu hurtowego, stacji paliw, lakierni i obiektów naprawy pojazdów samochodowych;
- 6) dachu zielonym – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe składające się z warstw umożliwiających uprawę na nim roślinności;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. Oznaczenia na rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem;
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- d) przeznaczenie terenu, określone numerem i symbolem literowym lub symbolem literowym;
- e) wymiarowanie;
- 2) elementy informacyjne:
 - a) granica krajobrazu priorytetowego „Lasy wokół jeziora Lubniewsko” wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego;
 - b) granica obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”;
 - c) granica zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Uroczysko Lubniewsko”;
 - d) stanowisko archeologiczne;
 - e) orientacyjne linie podziału wewnętrznego;
 - f) pozostałe, niewymienione w pkt 1, elementy rysunku planu.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują:
 - a) obszary i tereny górnicze;
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w planie województwa;
 - e) grunty rolne lub leśne wymagające ochrony w myśl przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się z uwagi na brak problematyki:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U;
- 3) teren lasu oznaczony symbolem L;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 5) teren wód oznaczony na rysunku planu symbolem W;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących przeznaczeniu terenu: powierzchnie jezdne i postojowe, dojścia i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, zielen, miejsca gromadzenia odpadów, tablice reklamowe, obiekty małej architektury, place zabaw i rekreacji, urządzenia sportowe, zadaszenia, ogrodzenia, tarasy, obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczoną na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonych linii zabudowy, garaży i budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się lokalizację między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren wiat śmietnikowych i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- 5) dopuszcza się wystawianie, w granicach terenu, na odległość do 1 m poza nieprzekraczalną linią zabudowy elementów budynku takich jak: zadaszenia, balkony, gzymsy, dekoracje, ganki, wiatrolapy;
- 6) zakazuje się lokalizacji kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych;

- 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych;
- 8) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych, z wyłączeniem tworzyw imitujących kamień lub drewno;
- 9) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą elementów takich jak lukarny, wykusze, facjaty, ogrody zimowe, tarasy, wejścia i wiatrolapy.

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

- 1) teren MNW pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny 1U i 2U pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 3) dla obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne;
- 4) dla zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Uroczysko Lubniewsko”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń do środowiska spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego „Lasy wokół jeziora Lubniewsko” (krajobraz leśny z przewagą siedlisk lasowych, kod krajobrazu 08-315.42-98) wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego przyjętym uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. Należy uwzględnić wytyczne zawarte w audycie dotyczące tego krajobrazu;
- 9) nakazuje się stosowanie gatunków drzew adekwatnych siedliskowo przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu;
- 10) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym;
- 11) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

§ 10. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

2. W obszarze planu znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem wskazano w § 9 pkt 3 i 4.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 15,00 m;
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 110°.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obszar objęty planem sąsiaduje z gruntami leśnymi w związku z czym przy sytuowaniu zabudowy w pobliżu lasu obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną:

- a) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KR,
- b) z dróg przylegających do granicy obszaru objętego planem i powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym – droga wojewódzka nr 136;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez nowo wydzielone dojazdy o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 5) minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania: ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację oraz wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych, za wyjątkiem dróg;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych/komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w tym instalacji wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 8) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) do studni chłonnych i zbiorników retencyjnych;
 - c) w granicach własnej działki budowlanej;
 - d) do rowów melioracyjnych;
- 9) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce budowlanej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MNW.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu;
 - c) teren zieleni naturalnej i urządzonej;
3. W zakresie zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;

- 2) ustala się udział powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących do 12,00 m,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli do 6,00 m;
 - 2) ustala się dachy:
 - a) płaskie;
 - b) dwu-, cztero- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - c) dopuszcza się dachy zielone.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m². Ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 17. 1. Ustala się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług, w ramach których dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 4 pkt 5;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu;
 - c) teren zieleni naturalnej i urządzonej;
3. W zakresie zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nadziemną intensywność zabudowy od 0,02 do 1,2;
 - 2) ustala się udział powierzchni zabudowy maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 12,00 m,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli do 6,00 m;
 - 2) ustala się dachy:
 - a) płaskie;
 - b) dwu-, cztero- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - c) dopuszcza się dachy zielone.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m². Ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 18. 1. Ustala się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej ustala się:
 - 1) lokalizację zieleni naturalnej z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych służących regulacji stosunków wodnych i utrzymaniu wód;
 - 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 19. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR, dla którego ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 20. 1. Ustala się teren wód oznaczony symbolem W.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) skanalizowania ciekú, za wyjątkiem realizacji przejść, przejazdów, kładek, przepustów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacji zabudowy;
- 3) lokalizacji miejsc postojowych.

§ 21.1 Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem L.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

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

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do planu miejscowego w czasie konsultacji społecznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.), Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga uwagi wniesione do projektu planu miejscowego w następujący sposób:

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538, ze zm.), Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Lubniewice, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

PROJEKT MPZP DO UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA Z DNIA 13.07.2026 r.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lubniewiczach z dnia2026 r.

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 2026 r., poz. 538, ze zm.).

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Lubniewice

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Lubniewice, stanowi uchwała VIII/50/2024 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Lubniewice.

Obszar objęty planem położony jest na zachód od drogi wojewódzkiej nr 136 (ul. Sulęcińska), w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rodzinnych ogrodów działkowych oraz terenów leśnych i rolnych. Powierzchnia obszaru opracowania planu miejscowego wynosi 18,9046 ha.

Założeniem planu jest przeznaczenie tego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące wraz z pozostałym uzbrojeniem i zagospodarowaniem, w tym usługami, o formie harmonizującej z krajobrazem oraz dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w kontekście zachowania wysokich walorów przyrodniczych.

Opracowanie planu miejscowego pozwoli stworzyć ramy prawne dla wprowadzenia w/w funkcji. Jednocześnie trwale usankcjonuje szczegółowe przeznaczenie terenu oraz parametry zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zdiagnozowanych wymagań w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu.

Zakładane funkcje w ramach opracowania planu miejscowego zgodne są również z polityką przestrzenną Gminy Lubniewice wyrażoną w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lubniewice zatwierdzonego uchwałą Nr XL/251/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 21 listopada 2022 r.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie dla nowych struktur zabudowy mieszkaniowej lub usług wielu elementów, które mają zasadniczy wpływ na jakość przestrzeni: nieprzekraczalną linię zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, udział powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię i kolor pokrycia dachów. Mając na uwadze konieczność kształtowania krajobrazu przy zachowaniu wysokich standardów zabudowy wprowadzono regulacje § 8 uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. W planie przyjęto nakazy z zakresie gospodarki wodno-ściekowej (w tym zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków) oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewniono duży udział powierzchni biologicznie czynnej. W granicach planu występują powierzchniowa forma ochrony przyrody, tj. obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Sulęcińsko-Lubniewickie”, i dla którego wprowadzono ustalenie w zakresie stosowania przepisów odrębnych. Dla zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Uroczysko Lubniewsko”, w granicach którego znajduje się część obszaru objętego planem, również wprowadzono ustalenie w zakresie stosowania przepisów odrębnych. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach krajobrazu

priorytetowego „Lasy wokół jeziora Lubniewsko” (krajobraz leśny z przewagą siedlisk lasowych, kod krajobrazu 08-315.42-98) wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego przyjętym uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. W uchwale zawarto zapis dotyczący uwzględnienia wytycznych zawartych w audycie dotyczących tego krajobrazu. Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania obszaru objętego planem, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Realizacja określonych w planie przeznaczeń nie będzie wymagała wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej a także gruntów rolnych klas I-III z produkcji rolniczej. W granicach analizowanego obszaru nie występują udokumentowane złoża kopalin. Nie wprowadzono zatem ustaleń z tego zakresu.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie zakresu czynności niezbędnych do podjęcia w przypadku odkrycia zabytku oraz wprowadzenie ustalenia w zakresie stosowania przepisów odrębnych dla stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach planu ;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego (dostęp do drogi publicznej). Przyjęte w planie przeznaczenie gruntu spowoduje wzrost jego wartości, a dla gminy wzrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie;
- 7) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem wniosku właściciela gruntu oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych dokonanych w dokumencie studium;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując pozytywnych uzgodnień w przedmiotowym zakresie;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyważenie interesu publicznego i prywatnego ustaleniami planu. Planowane funkcja uwzględnia interes właściciela działki oraz politykę przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice. Plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt planu miejscowego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalając możliwość wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu 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 **[procedura w toku]**;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na każdym etapie sporządzania projektu planu oraz jego upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa **[procedura w toku]**;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez sieć wodociągową oraz możliwość realizacji ujęć indywidualnych;

- 14) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi jest zapewnione ze względu na niewielką skalę planu która nie generuje konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminie wskazanym przez Burmistrza Lubniewic nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi ze strony mieszkańców gminy [procedura w toku];
- 15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: Ustalenia planu miejscowego nie określają przeznaczeń, w ramach których realizowane byłyby przedsięwzięcia niosące ryzyko poważnych awarii;
- 16) potrzeba związana z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w granicach planu nie występują tereny przeznaczone pod funkcje rolnicze, z tego powodu nie ma potrzeby określania zapisów odnoszących się do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 17) Zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy: ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią ponieważ w sposób zaplanowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy, w formie spójnej z otoczeniem. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych. Obszar planu jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległą drogę gminną publiczną, a także znajduje się w zasięgu pobliskich sieci infrastruktury technicznej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 studium umożliwia sporządzenie planu w przedstawionym kształcie.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Przyjęte w planie przeznaczenie gruntu spowoduje wzrost wartości gruntu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W wyniku realizacji ustaleń planu przewiduje się stopniowy wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, a także z tytułu opłaty naliczonej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej sprzedaży, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy przy tym stwierdzić, że wielkość wyżej wskazanych źródeł dochodów nie jest możliwe do oszacowania i będzie uzależnione od tempa realizacji ustaleń planu. W wyniku realizacji ustaleń planu nie nastąpi konieczność wykupu gruntów pod cel publiczny.