

Projekt

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 29 czerwca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej
we wsi Dębe**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą XXVII/245/21 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz przyjętego uchwałą XII/81/15 Rady Gminy Lubasz z dnia 27 sierpnia 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe, gmina Lubasz, zwany dalej „planem”

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe, gmina Lubasz” opracowane w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Teren objęty planem położony jest w obrębie ewidencyjnym Dębe a jego granice określone zostały na rysunku planu wymienionym w §1 ust. 2 pkt 1.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce, na powierzchnię tej działki;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, taras, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m;

6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczających 12°;

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości.

§ 4. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §3 oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 3) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej. Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych;
- 3) maksymalne wysokości ustalone w Rozdziale 3 nie dotyczą urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami;
- 5) dopuszczenie wydzielenia działek pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującym w gminie Lubasz systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 3) nakaz zagospodarowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw stałych, płynnych i gazowych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu, na terenie oznaczonym symbolem 1MNS, zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne obszar Dębe, stan. 7, obszar AZP 42-24/43 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) na terenie stanowisk archeologicznych, dla inwestycji związanych z robotami ziemnymi, obowiązują przepisy odrębne z zakresie ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNS, 2MNS:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 200,0 m²;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,9,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;
 - f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14. 4

2. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się w przestrzeni dróg możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych w pasie drogi KDW;

3. Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 30,0 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 95 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 4,0 m;
 - e) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
- 2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14

§ 11. W zakresie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego: nie wyznacza się granic ani nie ustala się sposobów zagospodarowania ze względu na brak, na terenie planu, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS): 6,0 m,
 - b) dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów działek, w zależności od potrzeb;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60° - 90°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływanie z nimi związane przenikałoby na teren nieruchomości należących do osób trzecich i byłoby w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.
- 2) konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach oraz poza obszarem opracowania planu oraz dojeżdż i dojazdów stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z drogi posiadającej niższą kategorię, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 3;
- 3) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić, odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na obszarze planu urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
- 5) dopuszczenie przebudowy sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę: powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej, w tym przebudowę, rozbudowę, wymianę, sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej powiązanej z gminnym systemem kanalizacji lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
- b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii pozyskanej z urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej – obsługę poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne i stałe z zastrzeżeniem §6 pkt 5;
- 12) w zakresie sieci systemu melioracji wodnej:
- a) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- b) dopuszczenie realizacji nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu nie występują obszary tymczasowego zagospodarowania i użytkowania, w związku z tym nie ustala się sposobów i terminów ich zagospodarowania. Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 16. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi:30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY DZIAŁKOWIEJ WE WSI DĘBE, GMINA LUBASZ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR _____
RADY GMINY LUBASZ Z DNIA _____ r.

SKALA 1:1 000

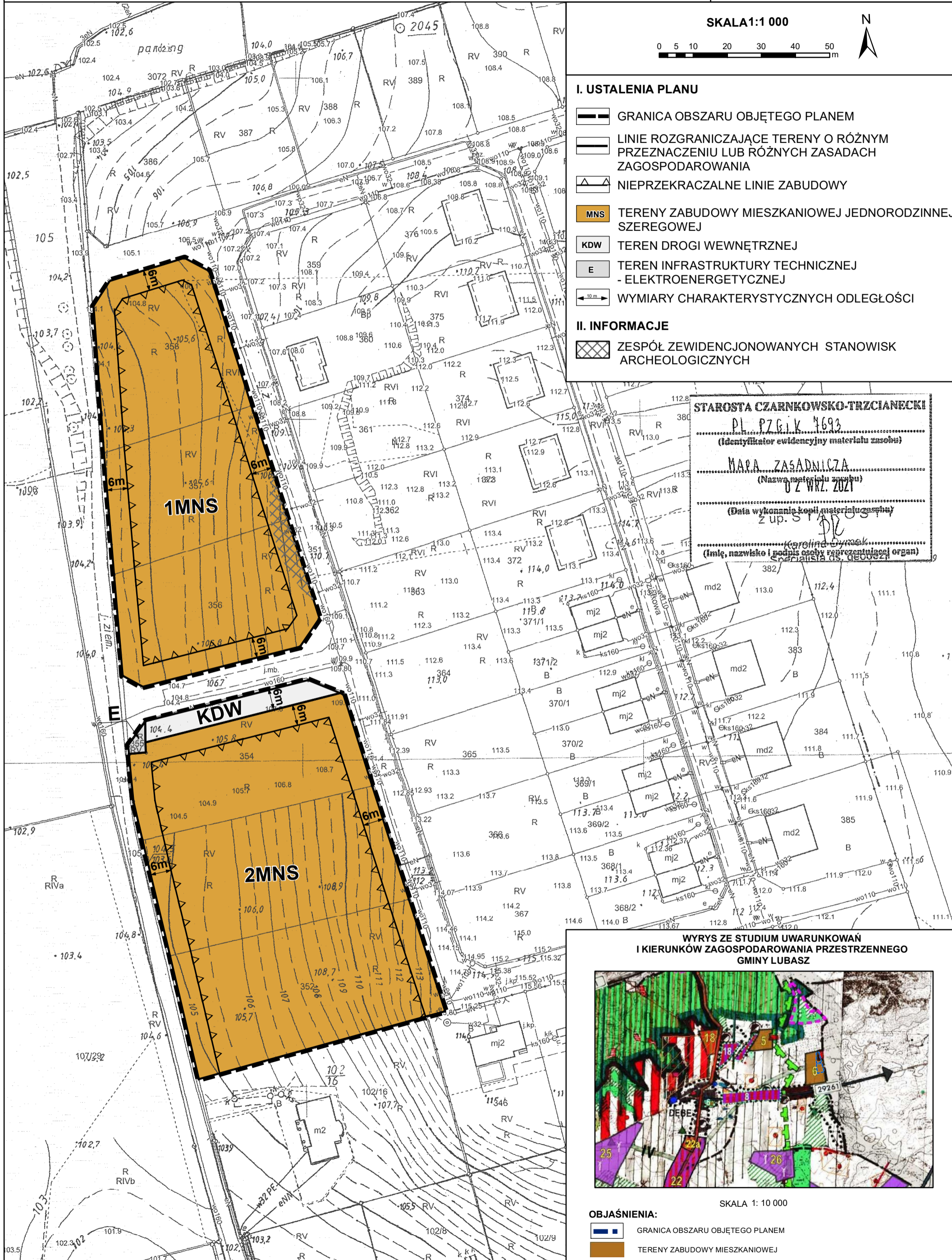


I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNS TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNEJ
- WYMIARY CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

II. INFORMACJE

- ZESPÓŁ ZE WIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH



STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI

PL PZG.V. N 693

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

MAPA ZASADNICZA

(Nazwa materiału zasobu)

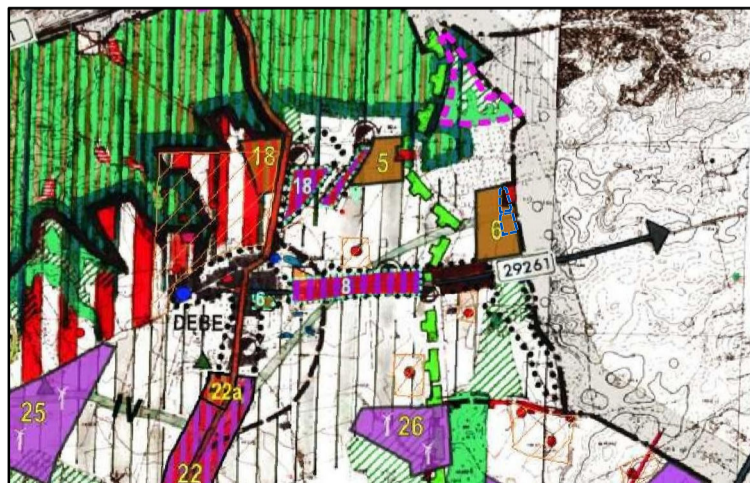
02 WRZ. 2021

(Data wykonania kopii materiału zasobu)

zup. S. J. S. S. S.

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ



SKALA 1: 10 000

OBJAŚNIENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Lubasz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe wyłożono do publicznego wglądu w dniach od w dniach od 08.02.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. Dnia 08.02.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia 17.03.2023 r. W ustawowym terminie w związku z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe nie wniesiono uwag. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Lubasz rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu gminy Lubasz.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubasz

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXVII/245/21 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe przystąpiono do opracowania niniejszego planu. Granice obszaru objętego opracowaniem planu przedstawione zostały na załączniku graficznym do w/w uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe jest ustalenie dla obszarów objętych planem funkcji mieszkaniowej w zabudowie szeregowej oraz określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Przed podjęciem w/w uchwały przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowano materiały geodezyjne oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W trakcie w/w procedury Wójt Gminy Lubasz wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Czarnkowie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren przy ul. Działkowej w miejscowości Dębe. Teren objęty planem nadal stanowi obszar użytkowany rolniczo w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. W jego sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz bliźniacza. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz przedmiotowy teren oznaczony jest jako „tereny zabudowy mieszkaniowej.” Na przedmiotowym terenie częściowo obowiązuje „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działki nr 102/15 położonej w obrębie wsi Dębe” uchwalony Uchwałą XXXIV/343/14 z dnia 24.08.2014 r., który określał przeznaczenie terenów jako Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu w szczególności zmianę obowiązujących ustaleń ww. miejscowego planu przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ekonomicznych oraz własnościowych, umożliwienie realizacji zróżnicowanej oferty mieszkaniowej, w tym zabudowy mieszkaniowej szeregowej, a także korektę planowanego układu komunikacyjnego i dostosowanie go aktualnych potrzeb. Plan przewiduje obszar objęty opracowaniem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS), Opracowanie planu stanowi dopełnienie układu funkcjonalnego ustalonego w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działki nr 102/15 położonej w obrębie wsi Dębe” uchwalonego Uchwałą XXXIV/343/14 z dnia 24.08.2014 r. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z 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.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Obszar opracowania planu obejmuje wybrane tereny w obrębie ewidencyjnym Dębe w rejonie ul. Działkowej. Głównym przeznaczeniem obszarów objętych planem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z uzupełniającym układem komunikacyjnym. Przeznaczenie to nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych. Wymagania ochrony środowiska zachowano

poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania systemów wykorzystujących źródła odnawialne. Zapisy odnoszące się do zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu również stanowią wypełnienie wymogów środowiskowych. Ponadto, w planie zawarto ustalenia zapewniające ochronę gleby i powierzchni ziemi poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące gospodarki odpadami. W granicach planu, na terenie oznaczonym symbolem 1MNS, zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne obszar Dębe, stan. 7, obszar AZP 42-24/43 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego plan ustala dla inwestycji związanych z robotami ziemnymi, obowiązek zastosowania przepisów odrębnych z zakresie ochrony i opieki nad zabytkami. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków oraz dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przy użyciu w/w sposobów poinformowano społeczeństwo zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak i o wyłożeniu do publicznego wglądu. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby i interesy właścicieli nieruchomości, w tym prawo własności oraz uwzględniono interes publiczny. Uwzględniono wszystkie wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Nie zostały złożone żadne wnioski prywatne, w związku z tym nie było potrzeby uwzględniania interesów prywatnych. Tereny objęte niniejszym planem znajdują się w granicach „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działki nr 102/15 położonej w obrębie wsi Dębe” uchwalonego Uchwałą XXXIV/343/14 z dnia 24.08.2014 r.”. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubasz przedstawionej w uchwale nr XXIV/219/16 Rady Gminy Lubasz z dnia 15 grudnia 2016 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powyższa zmiana planu została uznana za aktualną. Jednak ze względu na konieczność uwzględnienia uwarunkowań własnościowych oraz konieczność korekty przeznaczenia terenów, niezbędne jest wprowadzenie zmian w obowiązującym dotychczas planie. W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla terenów objętych planem nie wpłyną znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości- powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne,
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

Projekt planu przedstawiony został odpowiednim instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione w projekcie planu. Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie: od 07.02.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. W trakcie wyłożenia w dniu 08.02.2023 r., przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 17.03.2023 r. wniesiono/nie wniesiono uwag do projektu przedmiotowego planu. Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych. Na wszystkich etapach prowadzenia procedury

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W procedurze sporządzania w/w miejscowego planu, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami). Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wniesione/nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska. Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Lubasz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej we wsi Dębe. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.