

Projekt

z dnia 29 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ

z dnia 29 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 49 we wsi Dębe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LIV/422/2023 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 czerwca 2023 r., Rada Gminy Lubasz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 49 we wsi Dębe zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, zatwierdzonego uchwałą nr XII/81/15 Rady Gminy Lubasz z dnia 25 sierpnia 2015 r. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz 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 – *załącznik nr 3*;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*; Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu i w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25° mniejszym niż 45°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 1 lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali usługowych, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi maksymalnie 70% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrołapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla

celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej tj.: handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomii, bankowości, funkcji biurowo-administracyjnej, oświaty, łączności, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **1MNW**, **2MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zachowania na terenach **MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie **MNW-U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) dopuszcza się, jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1, możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 6) dachy płaskie lub strome, przy czym w przypadku dachu stromego dopuszczenie wyłącznie dachów dwu- lub wielospadowych;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 9,5m przy czym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla wiat, budynków gospodarczych i budynków garażowych – maksymalnie 5,5 m, przy czym maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;

- 9) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 10) w przypadku budynków z dachami stromymi zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, blachy lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku z uwzględnieniem pkt 12;
- 12) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego nakaz wskazania dodatkowo minimum 1 miejsca parkingowego;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową,
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolno stojących;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych i mieszkalno-usługowych;
- 4) dopuszczenie, jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1, możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów związanych z działalnością warsztatową, w tym zakaz lokalizacji obiektów związanych z obsługą i naprawą pojazdów;
- 6) w budynkach mieszkalno-usługowych i w budynkach usługowych jako podstawową wskazuje się działalność usługową prowadzoną z zakresu handlu, gastronomii oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20%;
- 11) dachy płaskie lub strome, przy czym w przypadku dachu stromego dopuszczenie wyłącznie dachów dwu- lub wielospadowych;
- 12) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 9,5 m, przy czym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowych – maksymalnie 10,0 m, przy czym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dla wiat, budynków gospodarczych i budynków garażowych – maksymalnie 5,5 m,
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 14) w przypadku budynków z dachami stromymi zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, wliczając w to miejsca w budynku,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego, wliczając w to miejsca w budynku;

17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach **MNW** oraz **MNW-U** – 22,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach **MNW** oraz **MNW-U** – 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych na terenach **MNW** oraz **MNW-U** od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów **MNW** i **MNW-U** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR**;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KR**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystywanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określonych w lit. a i b dopuszczenie ich odprowadzania do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz mikroinstalacji wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt. 8,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt. 8,
 - b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej; zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Dla terenu gruntów rolnych klas III, o łącznej powierzchni wynoszącej 0,5873 ha, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze na drodze decyzji z dnia 18 lipca 2024 r. znak sprawy: DNI.tr.602.136.2024.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 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 NA OBSZARZE DZIAŁKI NR 49 WE WSI DĘBE

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Lubasz z dnia

SKALA 1:1000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 8m wymiarowanie

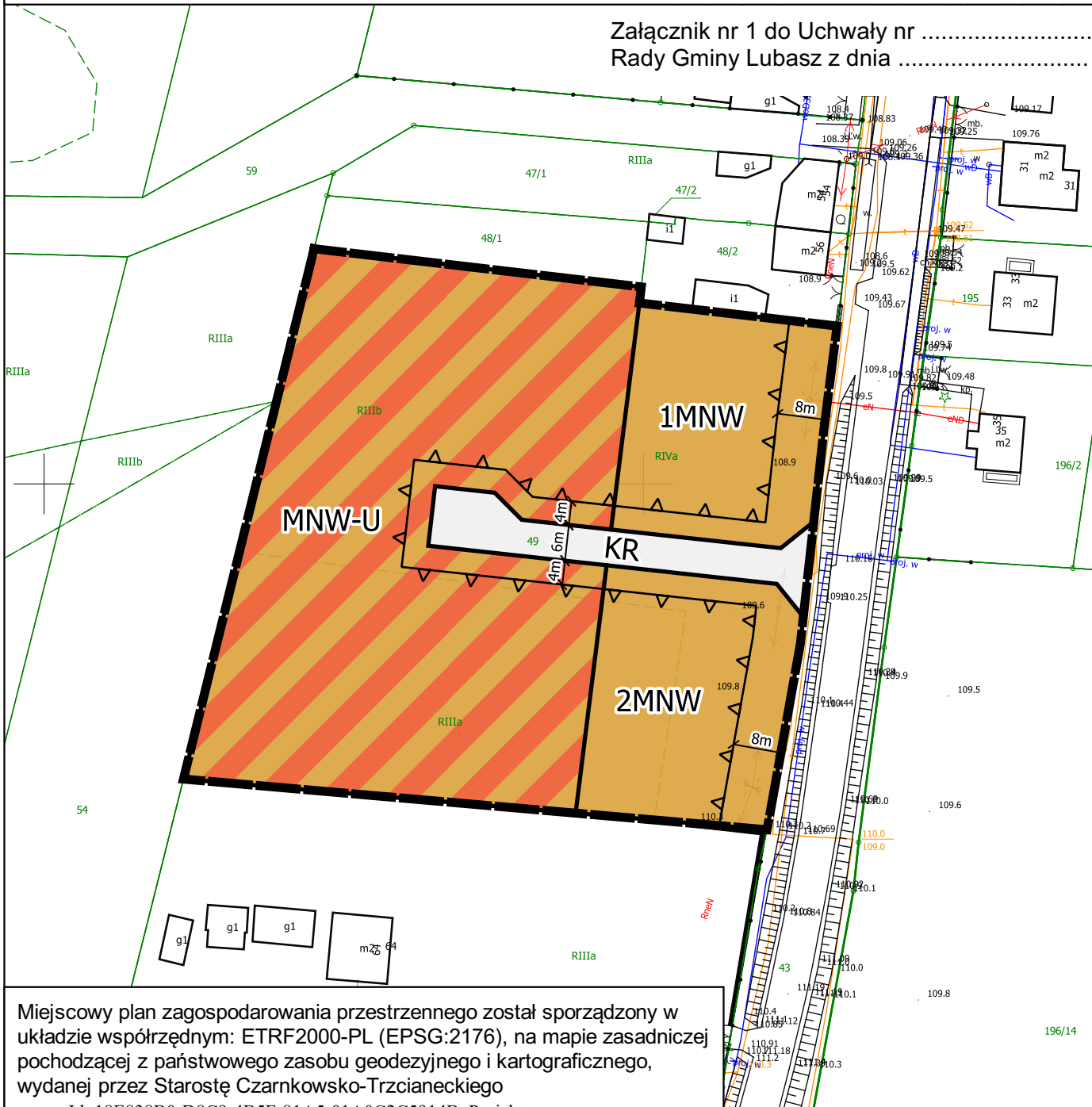
Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Noteci"

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ SKALA 1:5000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 22a tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym: ETRF2000-PL (EPSG:2176), na mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Lubasz
z dnia 29 października 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Lubasz
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 49 we wsi Dębe wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 września do 8 października 2024 r. W dniu 23 września 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Uwagi były przyjmowane do dnia 22 października 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubasz w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga dotyczy części działki o nr ewid. 49 obręb Dębe (w zakresie użytków ornych klasy IVa)	-	X			<p>Uwaga o treści: Na części działki nr 49 we wsi Dębe klasa IVa, możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zgodnie ze „Studium” uchwalonym przez Radę Gminy Lubasz z dnia 25 lutego 2019r. nr IV/38/19 oraz Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Poznańskiej i Polnej we wsi Dębe-etap I uchwalonym przez Radę Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2020r., nr uchwały XIII/205/20.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową, a także tereny komunikacji drogowej wewnętrznej określają w sposób jednoznaczny zakres terenów pod poszczególne funkcje – mieszkaniową jednorodziną i pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową w głębi terenu. Ustalenia nie naruszają ustaleń uchwały nr XII/81/15 Rady Gminy Lubasz z dnia 27 sierpnia 2015 roku w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz w obrębach geodezyjnych Lubasz, Prusinowo, Jędrzejewo, Kamionka i Sławno (zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 22a – teren zabudowy</p>

								mieszkaniaowej i usługowej.
2	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga dotyczy części działki o nr ewid. 49 obręb Dębe (w zakresie użytków ornych klasy III)	-	X			<p>Uwaga o treści:</p> <p>Na gruntach rolnych klasy III bezwzględny zakaz zabudowy. Zmiany sposobu użytkowania gruntów ornych IV klasy i wyższych klas bonitacyjnych z wyjątkiem niezbędnego minimum na potrzeby mieszkaniowe miejscowej ludności-zapis w „Studium” 2000 r. Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć grunty oznaczone w ewidencji jako NIEUŻYTKI, a w razie ich braku, inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej- zapis „Studium”- 2015r. Odnośnie wniosku złożonego przez Wójta Gminy Lubasz z dnia 01 lutego 2024r. RG 6721.1.10.23-2024 do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Warszawie, dotyczącego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych w Gminie Lubasz na cele nierolnicze na obszarze działki nr 49 we wsi Dębe, zostaną podjęte odpowiednie prawne.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową a także tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie naruszają ustaleń uchwały nr XII/81/15 Rady Gminy Lubasz z dnia 27 sierpnia 2015 roku w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz w obrębach geodezyjnych Lubasz, Prusinowo, Jędrzejewo, Kamionka i Sławno (zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 22a – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej).</p> <p>Przy tym podkreślić należy, że zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz wskazano (w pkt 6.7 na str. 184-185), że:</p> <p><i>„6.7. Obszary, dla których Gmina Lubasz zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</i></p> <p><i>Gmina Lubasz zamierza sporządzać sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów objętych zmianą Studium. Dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych, położonych w rejonie miejscowości (...). Niezależnie od w/w terenów wskazanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, plany należy także opracować dla terenów rozwojowych wyznaczonych na gruntach rolnych, wymagających zgody Ministra Rolnictwa lub Wojewody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.”</i></p> <p>Ponadto na str. 187 Studium wskazano, że: <i>Każde przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie terenów na inne cele niż rolnicze, określone w studium, dotyczą głównie</i></p>

							<p>wsie Lubasz, Dębe, Klempicz, Stajkowo i Jędrzejewo oraz ewentualnych przekształceń w strefie stykowej z Puszcą Notecką we wsiach Kamionka, Sokółowo, Milkówko i Nowina.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, wskazać należy, że zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych: „Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”</p> <p>Zgodnie z art. 7 ust. 2 ww. ustawy: „Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne: 1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a”.</p> <p>Mając to na uwadze projekt planu wykazuje spójność z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium, a w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych spełnia przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak wskazano powyżej przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w trybie sporządzania planu miejscowego. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, po uwzględnieniu opinii Marszałka Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,5873 ha gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb (decyzja z dnia 18 lipca 2024 r. znak sprawy: DNI.tr.602.136.2024).</p>
3	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga dotyczy całego terenu objętego projektem mpzp. Działka nr 49 obręb Dębe	-	X		<p>Uwaga o treści: Położenie w/w działki na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Położenie działki na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu nie oznacza zakazu zabudowy na tym obszarze. Zapisy projektu planu w zakresie ustaleń zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu uwzględniają położenie działki na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci.</p>
4	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga dotyczy całego terenu objętego projektem mpzp. Działka nr 49 obręb Dębe	-	X		<p>Uwaga o treści: Bardzo bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Nie stanowi żadnego nawiązania do istniejącej formy zabudowy w sąsiedztwie.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i zabudowę mieszkaniową jednorodzinna lub usługową a także tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie naruszają ustaleń uchwały nr XII/81/15 Rady Gminy Lubasz z dnia 27 sierpnia 2015</p>

								roku w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz w obrębach geodezyjnych Lubasz, Prusinowo, Jędrzejewo, Kamionka i Sławno (zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 22a – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest uchwalany po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Plan przeznaczona teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, tym samym stanowi kontynuację istniejącej formy zabudowy w sąsiedztwie.
5	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga dotyczy części działki o nr ewid. 49 obręb Dębe (w zakresie przeznaczenia MNW-U)	-	X			Uwaga o treści: Zabudowa usługowa jest sprzeczna z obecnym zagospodarowaniem terenu, narusza zasadę dobrego sąsiedztwa oraz ładu przestrzennego. Uwaga nieuwzględniona. Terren obecnie nie jest zagospodarowany. Projekt planu formułując parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapewnia ochronę ładu przestrzennego. Ponadto, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową zgodne jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium.
6	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga dotyczy całego terenu objętego projektem mpzp. Działka nr 49 obręb Dębe	-	X			Uwaga o treści: Wnioskujemy o zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz o zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Teren zabudowy handlowej oraz usługowej. nie nawiązuje do sąsiednich działek. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami paragrafu 5 pkt 1 i 2 ustalono: 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych; 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych; Wskazana w projekcie planu funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa stanowi uzupełnienie dla otaczającej zabudowy. Wskazać przy tym należy, że plan miejscowy kieruje się ustaleniami studium, a nie tzw. zasadą dobrego sąsiedztwa, która dotyczy decyzji o warunkach zabudowy.
7	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy	Uwaga dotyczy całego terenu	-	X			Uwaga o treści: Nadal wnioskujemy o teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

		wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	objętego projektem mpzp. Działka nr 49 obręb Dębe					Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu miejscowego przeznacza część terenu (frontową część działki nr 49) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pozostała część terenu jest przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową oraz pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
8	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga nie dotyczy terenu objętego projektem mpzp. Teren na północ od działki nr 49 obręb Dębe	-	X			Uwaga o treści: Uważamy, że Rada Gminy Lubasz naruszyła zasady sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalając dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie na północ od działki nr 49 tereny zabudowy zagrodowej, na których dopuszczono lokalizację budynków produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej. Na jakiej podstawie zatem, uchwalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego takie przeznaczenie terenu? Wnioskujemy o pisemne wyjaśnienie dotyczące tej sprawy od Przewodniczącej Rady Gminy w Lubasz. Ustalenia w/w planu są sprzeczne ze „Studium” obowiązującym dla naszego terenu, w którym przedmiotowy teren został oznaczony jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z całą pewnością nie stanowi terenów zabudowy zagrodowej, produkcji rolniczej, hodowlanej oraz ogrodniczej. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie dotyczy terenów na północ od działki nr 49.
9	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga nie dotyczy terenu objętego projektem mpzp. Teren na północ od działki nr 49 obręb Dębe	-	X			Uwaga o treści: Podtrzymujemy również wszystkie uwagi dotyczące opracowań „Studium” oraz m.p.z.p dla naszego terenu w rejonie ul. Poznańskiej i Polnej, które składaliśmy do Wójta Gminy Lubasz od 06.04.2016r. Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie dotyczy projektu przedmiotowego planu.
10	22.10.2024	Osoby fizyczne – mieszkańcy wsi Dębe (wykaz osób zamieszczony w uwadze złożonej do mpzp)	Uwaga nie dotyczy terenu objętego projektem mpzp. Teren na północ od działki nr 49 obręb Dębe	-	X			Uwaga o treści: Uważamy, że działania gminy powinny podtrzymywać zasady ciągłości polityki w planowaniu przestrzennym, ze względu na istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie w sąsiedztwie dz. nr 49. Sądzymy, że nie ma podstaw do stwierdzenia naruszenia ciągłości polityki w planowaniu przestrzennym, gdyż działania gminy powinny zmierzać do zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowego terenu struktury urbanistycznej wsi Dębe ukształtowanej historycznie. Podkreślamy że prawem gminy jest prowadzenie gospodarki przestrzennej.

							<p>gdzie zasada elastyczności jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej, ponieważ poprzez jej działania zostają uwzględnione nasze prawa jako mieszkańców, a dostosowanie sposobu zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni zurbanizowanej wynika z naszych potrzeb, wniosków oraz uwag mieszkańców naszej wsi i właścicieli nieruchomości sąsiadujących z dz. nr 49. Nie można zatem uznać występujących na naszym terenie pojedynczych działalności gospodarczych- teren zabudowy zagrodowej za dominujące i mające podstawę do kontynuowania sposobu zagospodarowania przestrzennego na naszym terenie, zwłaszcza, że istniejący i dominujący sposób zagospodarowania struktury urbanistycznej to TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ.</p> <p>Dlatego wnosimy o ustalenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu dz.nr 49 we wsi Dębe budowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Planowanie przestrzenne nie polega na tworzeniu mono przestrzeni, które nie uwzględniają zróżnicowania funkcjonalnego poszczególnych terenów. Ponadto stanowisko części mieszkańców terenów sąsiadujących z opracowaniem planu miejscowego nie są jedyną determinantą do opracowania planu miejscowego.</p> <p>Podstawą do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130) Rada Gminy Lubasz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Lubasz
z dnia 29 października 2024 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LIV/422/2023 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 49 we wsi Dębe.

Obszar opracowania planu położony jest w północnej części gminy Lubasz, w obrębie geodezyjnym Dębe, obejmuje działkę o nr ewid. 49, której powierzchnia wynosi ok. 0,82 ha. Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze publicznej – wojewódzkiej nr 182 (ul. Poznańska). Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa oraz grunty orne – RIIIa i RIIIb, których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

Na części obszaru objętego uchwałą obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała XXIII/205/20 z dnia 17.12.2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Poznańskiej i Polnej we wsi Dębe - etap I) – przeznaczenie terenu: 1MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dnia 25 marca 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu Wyrokiem o Sygn. akt II SA/Po 702/21 stwierdził nieważność uchwały w części obejmującej teren oznaczony w uchwale symbolem 1MN (teren w granicach działki o nr ewid. 49).

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową a także tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie naruszają ustaleń uchwały nr XII/81/15 Rady Gminy Lubasz z dnia 27 sierpnia 2015 roku w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz w obrębach geodezyjnych Lubasz, Prusinowo, Jędrzejewo, Kamionka i Sławno (zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 22a – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej).

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: podmiejskim i osadniczym, w podtypie miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (ID 296, kod podtypu 8C). Omawiany obszar nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

Teren objęty projektem miejscowego planu jest niezabudowany. Obecnie grunty użytkowane są rolniczo. Przedmiotowy teren cechuje bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Teren opracowania położony jest na wylocie wsi Dębe w kierunku południowym, od wschodu graniczy z drogą wojewódzką nr 182 (ul. Poznańska), łączącą Międzychód przez Wronki i Czarnków ze skrzyżowaniem z drogą krajową nr 11 w Ujściu.

Obszar będący przedmiotem planu zlokalizowany jest w odległości ok. 2,0 km od granic administracyjnych miasta Czarnków. Położony jest na skraju zabudowań wsi Dębe. Od północnej i południowej strony graniczy z terenami zabudowanymi. Za zachodnią granicą występują pola uprawne, zaś po drugiej stronie drogi wojewódzkiej nr 182 występują budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień wystąpiono z wnioskiem o uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 0,5873 ha gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzją z dnia 18 lipca 2024 r. znak sprawy: DNI.tr.602.136.2024 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,5873 ha gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb.

Opracowany plan ustalił przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniami co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi oraz rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto, zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Miejscowy plan uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem znajduje się na terenie obszaru chronionego krajobrazu Dolina Noteci, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerosanitarnych, degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, presja przestrzeni (oddziaływanie na krajobraz), niezadowolająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP.

Obszar objęty miejscowym planem nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Zaproponowany plan nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu – jednakże wprowadza teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywanym miejscowym planem umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Podsumowując, przedmiotowy plan we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla gminy objętej planem. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 10 września 2024 r. do 22 października 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 23 września 2024 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Lubasz, ul. Bolesława Chrobrego 37, 64-720 Lubasz, pok. 202. lub mailowo: lubasz@wokiss.pl do dnia 22 października 2024 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły uwagi, których rozstrzygnięcie zawarte jest w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały..

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Lubasz stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można

było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Nakazuje się również zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, natomiast z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastosowaniem urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, tj. z odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz mikroinstalacji wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy oraz dróg wewnętrznych.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Lubasz nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie się przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenu zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Lubasz jest w pełni zasadne.