

Uchwała Nr/2020
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej i powiatowej w miejscowości Glisno w gminie Lubniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice uchwalonego uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28.06.2000 r. zmienionego uchwałą Nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/319/2018 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej i powiatowej w miejscowości Glisno w gminie Lubniewice, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – przedstawionego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny MU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) teren KDW - komunikacji drogowej - drogi wewnętrznej.

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

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

5. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków i wiat, linia ta nie dotyczy gzymsów, ocieplenia, wykuszy, balkonów, okapów, pilastrów, schodów i ramp;
- 2) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemiosło, które nie generują zanieczyszczeń środowiska przekraczających normy określone w przepisach odrębnych, oraz jeśli wytwarzane zanieczyszczenia lub uciążliwość da się ograniczyć do granic nieruchomości, na której jest prowadzona działalność. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m², warsztatów samochodowych i stacji paliw,
- 3) budynkach gospodarczych lub zabudowie gospodarczej - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i/lub wiaty.

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

- 1) lokalizację zabudowy (budynków i wiat) zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekraczania ich do 2 m zadaszeniem lub okapem dachów;
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” – obowiązują przepisy odrębne.
2. Ustala się dopuszczalny określony przepisami odrębnymi poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolem MU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
3. Ustala się ograniczenie uciążliwości usług do granic nieruchomości, na której jest prowadzona działalność usługowa.

§4. W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustala się lokalizację sieci i urządzeń, generalnie jako podziemnych, w liniach rozgraniczających tereny drogi wewnętrznej z dopuszczeniem:
 - 1) przebudowy istniejących sieci;
 - 2) likwidacji sieci wyłączonych z eksploatacji;
 - 3) lokalizacji sieci i urządzeń w granicach pozostałych terenów objętych planem, przy czym na terenach MU jeśli nie będzie to stało w kolizji z ustaloną w planie zabudową.
2. W zakresie zaopatrzenia obiektów w wodę ustala się obsługę obiektów w oparciu o istniejącą lub planowaną sieć wodociągową.
3. W zakresie odprowadzanie ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, przy czym dla terenów 1MU i 2MU dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - 1) sieć niskiego i średniego napięcia;
 - 2) stację transformatorową zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - 3) mikroinstalacje do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł o mocy do 50 kW, z

wyłączeniem urządzeń działających w oparciu o energię wiatrową i biogazowni.

6. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o gaz w zbiornikach, docelowo z sieci gazowej.

7. Ustala się sposób zaopatrzenia w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, w tym z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń opartych o energię wiatrową lub biogaz.

8. Na terenach oznaczonych symbolem MU ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§5. Dla terenów: **1MU** (o powierzchni 0,58 ha) i **2MU** (o powierzchni 0,43 ha):

1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z oznaczeniem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami - 40% powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej o wysokości do 5 m, przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 6) maksymalną wysokość budynków: 9 m, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku (na poziom „0”);
- 7) geometrię dachu głównego:
 - a) dwuspadowy, w tym naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni, i kalenicy prostopadłej lub równoległej do granicy z drogą oznaczoną symbolem KDW, z dopuszczeniem dla zabudowy gospodarczej dachu o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni lub
 - b) wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35 stopni, z kalenicą prostopadłą lub równoległą do granicy z drogą oznaczoną symbolem KDW;
- 8) pokrycie i kolorystykę dachu: dachówka, lub materiał dachówkopodobny w jednolitych stonowanych odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu.

3. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych na terenie każdej działki budowlanej, w tym jednego miejsca dla pojazdów z kartą parkingową na działkach użytkowanych w części na usługi;
- 3) zakaz lokalizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej.

4. Ustala się zasady scalania i podziału na działki ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo-wydzielanych działek budowlanych – 1300 m²;
- 2) minimalną szerokość nowo-wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 24 m, z dopuszczeniem mniejszych szerokości dla działek wydzielanych w przy placu manewrowym

drogi KDW;

3) kierunek prowadzenia granic nowo-wydzielanych działek budowlanych - pod kątem 90 stopni do osi drogi oznaczonej symbolem KDW.

§6. Dla terenu: **KDW** (o powierzchni 0,97 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) obowiązek lokalizacji na zakończeniu drogi placu manewrowego do zawracania pojazdów o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§7. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z którą na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczona zostanie opłata planistyczna w przypadku wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów w wysokości 1%.

§8. Uchyla się uchwałę nr XIV/105/2000 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 5 kwietnia 2000 roku r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice w obrębie Glisno w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

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

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej i powiatowej w miejscowości Glisno w gminie Lubniewice

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym Rada Miejska w Lubniewicach po dokonaniu analizy zasadności podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i zbadaniu zgodności zamierzeń z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice”, dnia 23 sierpnia 2018 roku podjęła uchwałę Nr XLIV/319/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej i powiatowej w miejscowości Glisno w gminie Lubniewice, i zobowiązała Burmistrza Lubniewic do podjęcia prac planistycznych w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren objęty opracowaniem położony jest w miejscowości Glisno w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej i powiatowej. Stanowią go grunty zabudowane mieszkaniowe (B), grunty w trakcie zabudowy lub przeznaczone do zabudowy (Bp) oraz drogi (dr) o powierzchni łącznej ok. 1,11 ha. W całości teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Zmianą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice w obrębie Glisno” przyjętego uchwałą nr XIV/105/2000 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 5 kwietnia 2000 roku w oparciu ustawę z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która utraciła swą moc w dniu wejścia w życie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono biorąc pod uwagę położenie oraz zagospodarowanie w sąsiedztwie. W celu zachowania ładu przestrzennego ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy. Przewidywana funkcja i intensywność zabudowy jest adekwatna do miejsca lokalizacji. Ustalona w planie funkcja – mieszkalno-usługowa, zgodna jest z funkcją terenów w sąsiedztwie;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono ustalając zasady gospodarowania wodami opadowymi i ściekami bytowymi (na terenie nie przewiduje się produkcji ścieków przemysłowych). Gospodarka wodno-ściekowa opierać się będzie o rozwiązania docelowe - odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej. Tam zaś gdzie warunki terenowe nie

umożliwiają takiego rozwiązania (z powodu ukształtowania terenu i tam gdzie gmina nie planuje rozbudowy kanalizacji sanitarnej w najbliższym czasie), dopuszczono rozwiązania indywidualne (zbiorniki na ścieki lub przydomowe oczyszczalnie ścieków). Dnia 21 czerwca 2018 r. Rady Miejska w Lubniewicach uchwałą Nr XLI/301/2018 w sprawie wyznaczenia aglomeracji Lubniewice, wyznaczyła granice aglomeracji obejmując fragment obszaru objętego planem - jedną działkę **(nr 136/8 położoną na terenie oznaczonym symbolem 2MU, na której jest obecnie budynek podłączony do sieci kanalizacji sanitarnej. Obiekt, w tym celu został zaplanowany ponad naturalnym poziomem terenu). Ponieważ podłączenie do kanalizacji wymusiłoby podobną praktykę jak na dz. 136/8 (niwelacje terenu w celu dostosowania się do poziomów kanalizacji) lub wymuszone systemy indywidualne (przepompownie ścieków) nie wprowadzono obowiązku podłączenia do kanalizacji i dopuszczono inne rozwiązania.**

Na obszarze objętym planem nie występują grunty chronione rolne lub leśne, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie występują też obszary podlegające ochronie w myśl ustawy Prawo wodne, związane z ujęciami wody ani obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar planu ponadto nie obejmuje terenów górniczych, ani też nie jest też położony na udokumentowanych złożach geologicznych, chronionych tytułem ustawy Prawo geologiczne i górnicze;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren objęty planem nie stanowi układu urbanistycznego. Na terenie tym nie występują obiekty lub obszary wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Potencjalne zabytki (które znajdują się w ziemi dotąd nie ujawnione) podlegają ochronie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie stwierdzono na terenie objętym planem stanowisk archeologicznych, które wymagają ochrony prawnej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - uwzględniono ustalając dopuszczalny poziom hałasu i drgań, obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (zostały więc zapewnione również potrzeby osób niepełnosprawnych). Ustalono ponadto, że: w obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, teren nie jest narażony też na powodzie lub podtopienia, nie przechodzą przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m sieci napowietrzne elektroenergetyczne, w tym o napięciu powyżej 220 kV. Obszar planu nie jest położony w strefach ochronnych cmentarzy, obiektów lub obszarów służących obronności kraju lub innych terenów zamkniętych, czy w strefach ograniczonego oddziaływania. Wobec tego uznano że nie ma istotnego zagrożenia dla zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - zostały wzięte pod uwagę poprzez lokalizację funkcji poprzez uszanowanie granic własności prywatnych;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – teren nie pełni żadnych z funkcji służących obronności i bezpieczeństwa państwa, nie mniej zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu i uzgodniono projekt planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

- 7) potrzeby interesu publicznego – miejscowy plan przeznacza część terenu na drogi wewnętrzne ogólnodostępne, ustalając zasadny zagospodarowania. Ze względu na skalę obszaru (zasięg objęty planem) nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej ani też przestrzeni publicznych;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej oraz niewprowadzanie zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej z zakresu telefonii komórkowej;
- 9) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zaopatrzenie w wodę na terenie oparte jest o system wodociągowy i ujęcie komunalne znajdujące się poza granicą planu. Na terenie objętym planem nie przewiduje się ujęć indywidualnych. Teren położony jest w miejscowości, gdzie rozwinięta jest infrastruktura wodociągowa. Jakość jednak i ilość wody wymaga budowy nowego ujęcia, które jest przewidziane poza granicami terenu objętego planem.

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

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), Burmistrz Lubniewic kolejno dopełnił czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności:

- dnia 6.09.2018 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miejskiego w Lubniewicach, wyznaczając czas na składanie wniosków do 28.09.2018 r. W terminie wyznaczonym nie wpłynęły żadne wnioski;
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzgodnił zakres „Prognozy wpływu na środowisko” z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym;

kolejne czynności są na etapie przed realizacją:

- uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji w tym Komisji urbanistyczno-architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz od innych opiniodawców wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogłosił dnia 10.11.2020 r. w prasie, na BIP i na tablicy ogłoszeń w Gliźnie i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od 17.11.2020 r. do 08.12.2020 r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia 07.12.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna; W TRKCIE REALIZACJI
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 22 grudnia 2020 r. nie złożono/ nie złożono uwagi do projektu planu; PRZED REALIZACJĄ
- przedłożył projekt planu wraz załącznikami pod rozagę Rady Miejskiej. PRZED REALIZACJĄ

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice” uchwalonego uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28.06.2000 r. po zmianie uchwałą Nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., w którym na obszarze objętym planem został wyznaczony kierunek zabudowy i zagospodarowania – tereny mieszkalno-usługowe.

Według dokumentu, o którym mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice oraz obowiązujących planów miejscowych, przyjętej uchwałą nr XXVII/223/2010 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 24 lutego 2010 r. wynika, że plan objęty zmianą z roku 2000, jest nieaktualny. Niniejsza uchwała realizuje więc ustalenia wyżej wymienionego dokumentu.

Miejscowy plan wyczerpał zakres wskazanym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (*określono granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania, każdy teren oznaczono symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, w treści planu ustalono funkcję każdego z nich*);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (*określono sposób zabudowy - cechy które mają wykazywać wszystkie budynki i wskaźniki, sposób kształtowania przestrzeni i sposób jej rewaloryzacji*);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (*poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej, uwzględnienie przepisów odrębnych wydanych na rzecz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz uwzględnienie i ochronę elementów środowiska, o których mowa w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska*);
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu (*ustalając sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, oraz do granic przyległych nieruchomości, wysokości budynków, intensywność zabudowy, kolorystykę dachów oraz określając wizualny charakter zabudowy z uwzględnieniem sąsiedztwa, nie uwzględniono audytu krajobrazowego ponieważ nie został wykonany*);

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (*poprzez wskazanie i uwzględnienie charakterystycznych lub cennych obiektów kulturowych i obszarów chronionych, uszanowanie tradycji miejsca*);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (*zagospodarowanie terenu poszerzenia drogi publicznej ustalonej w planie uregulowane jest przepisami odrębnymi - nie przewiduje się w jego obrębie obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, natomiast lokalizacja urządzeń technicznych i zieleni, oraz nośników reklamowych uregulowana jest ustawą o drogach publicznych i warunkami technicznymi do tej ustawy. Tereny urządzeń elektroenergetycznych - kwalifikowane według ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowią również tereny techniczne. Nie ma w obszarze planu obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - istotnych dla integracji i tworzenia relacji społecznych*);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (*zrealizowano poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu, określenie wskaźników parkingowych, oraz wskazanie sytuacji wymagających również miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową*);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (*w granicach planu uwzględniono ochronę obszarów przyrodniczych, inne wyżej wymienione nie występują, natomiast audyt krajobrazowy nie został dotąd wykonany*);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (*określono minimalne i maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego*);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (*uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania oraz wskazano z czego wynikają, nie obowiązują w tym zakresie ograniczenia wyłączające tereny objęte planem z użytkowania, nie występują w obszarze planu ograniczenia w zakresie lokalizacji zabudowy*);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - określono zasady komunikacji, parametry ulic, dróg, wskaźnik miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej (*określono sposób lokalizacji i zasady obsługi infrastrukturą techniczną w dostosowaniu do zakresu planu*)
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto w granicach planu nie wyznaczono terenów na których będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Plan miejscowy przewidział możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, jednakże z uwagi na funkcję terenu oraz sąsiedztwo - ograniczono tę możliwość wyłącznie do urządzeń nieuciążliwych - pozyskujących energię ze słońca.

W obszarze planu nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, tereny zamknięte, i strefy ochronne terenów zamkniętych. Nie zachodziła potrzeba też ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - działki zostały już wydzielone.

Z uwagi na specyfikę uwarunkowań i zakresu niniejszego planu nie przewiduje się w planie:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² (ani też 400 m²),
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów, obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 5) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 6) lokalizacji urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych.

W stosunku do poprzedniego planu nastąpiły zmiany w zakresie funkcji terenów, które ocenia się pozytywnie dla środowiska i otoczenia – zmiana z funkcji wytwórczych na mieszkalno-usługowe.

Realizacja planu będzie związana ze zbyciem części terenu na funkcje mieszkalno-usługowe, oraz zapewnieniem niezbędnej infrastruktury technicznej. Jej realizacja jednak uzależniona będzie od stanu finansów gminy. Infrastruktura techniczna będzie realizowana w oparciu o środki własne gminy, środki unijne, środki pochodzące z partnerstwa publiczno-prywatnego lub od inwestorów indywidualnych. Droga stanowiąca dojazd bezpośredni do działek budowlanych stanowi grunty gminne, które nie będą zbywane w celu zapewnienia ogólnego dostępu do tych terenów, oraz dostępu do infrastruktury technicznej. Droga ta nie będzie stanowiła jednak drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.

Realizacja planu nie będzie wiązać się z koniecznością nabycia gruntu w celu realizacji własnych zadań lub zadań publicznych realizowanych przez inne organy. W planie przewidziane są grunty przypisane do terenu mieszkalno-usługowego (resztówka), która do chwili nabycia przez właściciela przyległego gruntu pozostanie w posiadaniu Gminy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację potrzeb właścicieli tych gruntów, zwiększy jego atrakcyjność w zakresie zbycia gruntu przez gminę oraz zmniejszy presję na środowisko.

W związku z powyższym należało podjąć niniejszą uchwałę.