

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice w obrębie Glisno w rejonie jez. Lubniewsko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/266/2010 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 27 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice w obrębie Glisno w rejonie jez. Lubniewsko, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – zwany dalej planem.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, obejmującego obszar objęty planem wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – przedstawionego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – 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 tereny:

- 1) zabudowy usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – UT;
- 2) lasów, oznaczone symbolem – ZL.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowiska ochrony archeologicznej;
- 5) strefa plaży;
- 6) strefa lokalizacji hotelu albo pensjonatu;
- 7) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 8) wielkości wymiarowe.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa będzie o:

- 1) kondygnacji - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 2) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu

rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynki w formie domków turystycznych, służące do czasowego zamieszkania lub rekreacji indywidualnej nie będące zabudową mieszkalną, które nie wymagają wyposażenia w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur.

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

1) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Uroczysko Lubniewsko” (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczysko Lubniewsko” (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 30, poz. 347 z dnia 1 marca 2002 r.);

2) ustala się dla terenu UT dopuszczalny poziom hałasu i drgań jak na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych.

§3. Na terenie 4ZL występują stanowiska archeologiczne: stanowisko nr 3 (AZP 50-11/29) i stanowisko nr 5 (AZP 50-11/31) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§4. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia terenu 1UT;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia terenu 4ZL, jeżeli nie spowodują wyłączenia gruntu z produkcji leśnej;

3) ustala się budowę nowej sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnej;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci.

§5. W granicach objętych planem przeznaczają się grunty leśne o powierzchni 1,41 ha w obrębie Glisno na cele nieleśne (zgodnie z decyzją Ministra Środowiska (znak pisma: ZS-W-2120-119-2/2012 z dnia 10 września 2012 r.).

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, zabudowy letniskowej oraz lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych w zabudowie pensjonatowej albo hotelowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację zabudowy od linii rozgraniczenia terenu lasu i innych budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) zakaz zabudowy powyżej 20 % terenu;

3) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni terenu;

4) zakaz lokalizacji w strefie plaży określonej na rysunku planu obiektów budowlanych nie związanych z funkcją plaży z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się rozbiórkę zabudowy istniejącej,

6) w strefie lokalizacji hotelu lub pensjonatu ustala się lokalizację zabudowy hotelowej albo pensjonatowej z wyłączeniem zabudowy w formie domków turystycznych,

7) dla zabudowy hotelowej albo pensjonatowej:

a) ustala się formę zabudowy – wolnostojąca,

b) ustala się wysokość zabudowy: do 12,5 m - od 2 do 3 kondygnacji,

- c) ustala się formę dachu głównego: symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, z możliwością wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub przeszkleń,
 - d) ustala się pokrycie dachu: dachówką, blachą dachówko-podobną lub gontem bitumicznym w odcieniach ciemnej czerwieni,
 - e) ustala się kierunek kalenic dachu równoległy do krótszego odcinka linii rozgraniczenia terenu 1UT z terenem 3ZL;
- 8) dla magazynu sprzętu wodnego, obiektów sportowych wolnostojących i sanitarnych:
- a) ustala się wysokość zabudowy: do 8 m – 1 kondygnacja,
 - b) ustala się formę dachu głównego: – dopuszcza się dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówką, blachą dachówko-podobną lub gontem bitumicznym w odcieniach ciemnej czerwieni,
- 9) w zakresie domków turystycznych:
- a) ustala się wysokość zabudowy- do 2 kondygnacji, maksymalnie do 7 m,
 - b) ustala się formę dachów: dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 50 stopni, z możliwością wprowadzania okien połaciowych,
 - c) ustala się dla zabudowy położonej na wspólnej działce minimalną odległość domków turystycznych w zabudowie wolnostojącej względem siebie – 3 m,
 - d) zakaz lokalizacji więcej niż trzech odrębnych typów domków turystycznych na terenie.
- 10) dopuszcza się lokalizację wiat drewnianych o wysokości od płaszczyzny terenu do najwyższego punktu dachu - do 8 m, kryte gontem drewnianym;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;
- 12) ogrodzenia przewidzieć wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do terenu drogą leśną istniejącą na terenie 4ZL;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach pensjonatowych lub hotelowych,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na każdy 1 domek turystyczny (lub letniskowy),
 - c) minimum 1 miejsce postojowe na każde 60 m² pola namiotowego,
 - d) minimum 1 miejsce postojowe na każde 60 m² pola kempingowego;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia ze względów przeciwpożarowych w dwóch miejscach dojazd i swobodny dostęp do brzegu jeziora.

4. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ustala się do czasu budowy infrastruktury wodociągowej opartej o wodociąg w miejscowości Świerczów zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia wody;
- 2) ustala się do czasu budowy infrastruktury technicznej kanalizacyjnej tłocznej i grawitacyjnej oraz przepompowni ścieków, opartej o infrastrukturę techniczną kanalizacyjną w miejscowości Świerczów, odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnego systemu grawitacyjnego oraz istniejącego szczelnego zbiornika na ścieki;
- 3) ustala się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni czystych (nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi jak dachy budynków) powierzchniowo do ziemi lub oczek wodnych na terenie;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia oczyszczania wód opadowych wprowadzanych do gruntu z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi, w zakresie określonym przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć lub w przypadku braku możliwości obsługi z sieci istniejących w oparciu o stację transformatorową i sieci projektowane;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów usługowych całorocznych z własnych

źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub innych ekologicznych źródeł;

7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci, zabezpieczonych przed penetracją zwierząt.

5. W zakresie podziału terenu na działki:

1) ustala się wydzielenie działki zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;

2) dopuszcza się wydzielenie działki w inny sposób niż w pkt 1 wyłącznie w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej jak: przepompowni ścieków, stacji transformatorowej lub innych urządzeń oraz przejść i dojazdów.

§7. Dla terenu oznaczonego symbolem: **2ZL i 3 ZL**:

1. Ustala się funkcję terenu – lasy.

2. Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

3. W zakresie komunikacji - ustala się dojazd drogą leśną istniejącą na terenie 4ZL.

§8. Dla terenu oznaczonego symbolem: **4ZL**:

1. Ustala się funkcję terenu – lasy (droga leśna).

2. Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury nie wymagającej wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§9. 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:

1) dla terenu 1UT w wysokości 10%;

2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubniewice.

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