

**Projekt**

z dnia 15 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWIE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie  
Lubiatów gmina Sława**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sławie nr XIV/129/19 z dnia 29 października 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów gmina Sława i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sława (Uchwała Rady Miejskiej w Sławie nr: XIV/63/15 z dnia 24 września 2015r. i Uchwała Rady Miejskiej w Sławie nr: XXXIV/205/17 z dnia 30 marca 2017r.) Rada Miejska w Sławie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów gmina Sława;

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów gmina Sława są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej we Sławie;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu warunków niniejszej uchwały

i nie przekraczającą 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, wiat które mogą przekroczyć linię zabudowy do 3m);
- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 9) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, oraz min. 2 miejsca na jedno mieszkanie. Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) **obiekty kubaturowe** - to wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.
- 12) **sieć dystrybucyjna energii elektrycznej** – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator system dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół wzajemnie połączonych linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów, w niniejszym planie nie określa się:

- 1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 2) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady.

§ 4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

- a) zieleń,
- b) sieci infrastruktury technicznej,
- c) obiekty małej architektury,

**§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) teren objęty planem położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławsko – Przemęckie” utworzonego na podstawie uchwały Nr XXIII/293/16 Sejmiku Województwa lubuskiego z dnia 12 września 2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Sławsko – Przemęckie” (Dz. Urz. Wojew. Lub. z 2016r. poz. 1868) oraz uchwały zmieniającej nr L/796/18 z dnia 29 października 2018r (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2018r. poz. 2524) oraz obszaru Natura 2000 – obszar specjalny ochrony ptaków Pojezierze Sławskie PLB3000011. Ponadto obszar znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Lasy Sławskie KPdC-21B. Obowiązuje użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach usług rekreacji oznaczonych symbolem ZPUT/1.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych należy uwzględnić ich ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** Na obszarze opracowania planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych nie występują.

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu

2. Ustala się możliwość zabudowy jedynie w tych fragmentów terenu dla których uzyskano uprzednio zgodę na przeznaczenie cele nieleśne i wyłączono z produkcji leśnej.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej oraz funkcjonowania układu komunikacyjnego** Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejących dróg zlokalizowanych stycznie do granicy planu.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowobudowane liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych WN-110kV.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) **zaopatrzenie w wodę:**

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych

## 2) kanalizacja sanitarna:

- a) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do oczyszczalni ścieków,
- b) budowa tymczasowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
- c) ustala się obowiązek usunięcia szamb po przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej,
- d) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

## 3) kanalizacja deszczowa - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

## 4) zaopatrzenie w gaz:

- a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się obowiązek zaopatrzenia z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej,
- d) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
- e) ustala się minimalne średnice sieci gazowej 25mm,
- f) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu o ciśnieniu poniżej 0,5MPa,

## 5) elektroenergetyka:

- a) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak instalacje fotowoltaiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,
- d) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem: linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym, oraz stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
- e) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
- f) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- g) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

## 6) telekomunikacja - z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,

## 7) zaopatrzenie w ciepło - należy realizować w oparciu o paliwa nieodnawialne (paliwem gazowym, płynnym, oraz energią elektryczną) oraz odnawialne (drewno, węgiel kamienny, biomasa),

## 8) gospodarka odpadami - zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urzędzenia i użytkowania terenów** Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych.

**§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** Scalenie i podział nieruchomości oraz podział dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w terenie oznaczonym symbolem ZPUT/1: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 14. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.** Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. **ZPUT/1** - przeznaczenie podstawowe – **teren usług turystyki**, usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, usług gastronomii, usług hotelarskich, pensjonatów, tereny lasów, obowiązuje:

- 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
  - a) zabudowa letniskowa, rekreacyjno - wypoczynkowa,
  - b) funkcja mieszkaniowa wbudowana do maks. 1 mieszkania dla właściciela lub zarządcy nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących zabudowań oraz lokalizację nowych budynków w obrębie linii zabudowy,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,
  - b) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych 30°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie w budynkach o wysokości do 10m,
  - c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną,
  - d) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych.
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służące obsłudze terenów na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich,
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%.
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%,
- 8) intensywność zabudowy 0,01 – 0,4,
- 9) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

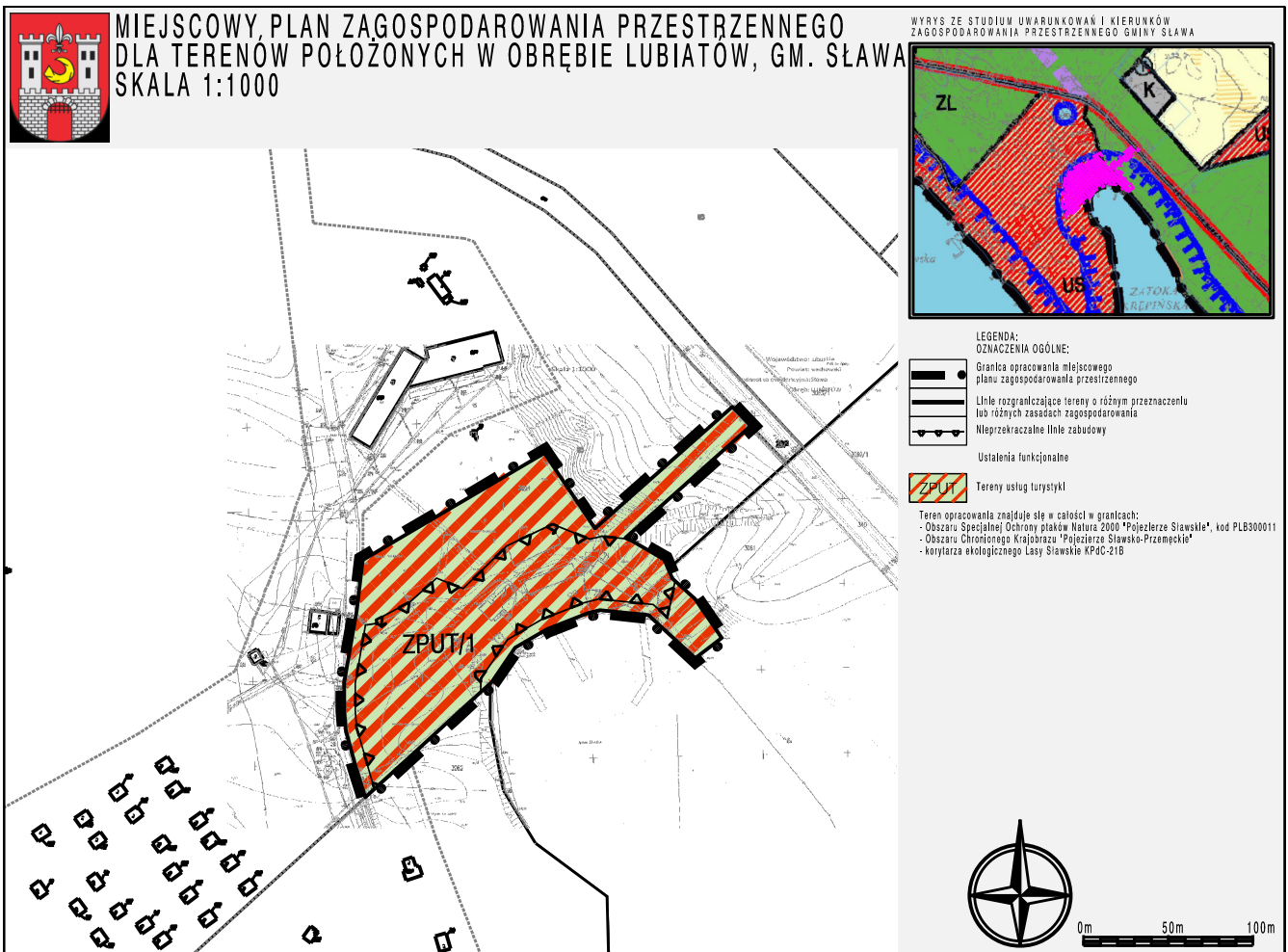
**§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) w wysokości 30%.

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Sławy.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sławie

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sławie  
z dnia ..... 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sławie

z dnia.....2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE LUBIATÓW GMINA SŁAWA**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	11
Uwagi nie wpłynęły										

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) Rada Miejska w Sławie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sławie



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sławie

z dnia.....2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) Rada Miejska w Sławie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów gmina Sława nie przewiduje się nowych inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sławie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sławie  
z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne**