

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia ... roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubiewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/47/2024 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubiewo, zmienioną uchwałą nr XIX/106/2025 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2025 r., Rada Miejska w Drezdenku uchwała, co następuje:

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubiewo” zwany dalej planem miejscowym, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r.).
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone zostały na rysunku oraz w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połąci dachowych od 25° do 45°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku linię ciągłą dzielącą obszar objęty planem miejscowym na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg, w której można lokalizować:
 - a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
 - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów;
- 6) **rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:
 - a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,

- b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,
 - c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,
 - d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - oznaczone na rysunku symbolami: **1ML** i **2ML**;
- 2) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem **1KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem **1KR**;
- 4) teren lasu – oznaczony na rysunku symbolem **1L**;
- 5) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku symbolem **1ZN**.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem, przy czym dla budynków:
 - a) okapy i gzymsy głównych połaci dachu, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu,
 - c) zadaszenia wejściowe i schody, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - c) dojazdów i dojazdów;
- 2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:
 - 1) ich rozbudowę i odbudowę z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wyłącznie przebudowy budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
 - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
 - c) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym bez możliwości powiększenia powierzchni użytkowej tej funkcji.
4. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) instalacji i konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
 - 2) nieotynkowanych garaży blaszanych;
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu lub wznoszonych na czas budowy.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
 - 2) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
 - 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;
 - 4) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach **ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz dopuszczonych planem miejscowym, w tym inwestycji celu publicznego;
 - 2) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących rowów melioracyjnych, oraz roślinności z nimi związanej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku.

§7.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m² na terenach ML;
 - 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących urządzeniom i obiektom budowlanym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikające z położenia całego obszaru objętego planem miejscowym:

- 1) na terenie krajobrazu priorytetowego Bory Puszczy Drawskiej;
- 2) w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Drawska;
- 3) w granicy Obszaru Natura 2000 OSO Lasy Puszczy Nad Drawą (Plb320016);
- 4) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń-Eberswalde.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, o szerokości 14,0 m – po 7,0 m po każdej ze stron osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 7) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 10) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub urządzeń gazowych;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 13) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie mikroinstalacji wyłącznie na terenach ML, KR i KDD;

- 15) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza granicą planu miejscowego;
 - 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
 - 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 4) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, w tym miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wliczając miejsca w garażach oraz pod wiatami, nie mniejszą niż 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej na terenach 1ML i 2ML.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego;
 - 2) zieleni urządzonej.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

Rozdział II

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1ML** i **2ML** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 8,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m².

§15. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

§16. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku symbolem **1KR** ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.

§17. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego na rysunku symbolem **1L** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;
- 3) ścieżek pieszych i dróg rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej – pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie wymagała przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat,
 - a) stanowisk postojowych.

§18. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) lokalizację trwałej zieleni, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) zachowanie i ochronę terenów podmokłych oraz występującej tam roślinności;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni łąk i pastwisk,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - b) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,
 - c) stanowisk postojowych.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

Uzasadnienie

Uchwałą nr VIII/47/2024 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubiewo, zmienioną uchwałą nr XIX/106/2025 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2025 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubiewo.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 0,7 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r.) obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu obejmuje tereny użytków zielonych.

Szczegółowe zapisy i inne funkcje są przedstawione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast rysunek kierunków studium wskazuje ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego. W studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach i formie określonego zainwestowania oraz użytkowania terenów. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, to znaczy, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być ona uzupełniona innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń studium. Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje niewchodzące w kolizje lub konflikt z funkcją podstawową.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W studium przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów. Wskaźniki te należy traktować jako zalecane. Ich wartości mogą być modyfikowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności parametry dotyczące wielkości działek oraz parametry zabudowy, w zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lubiewo (uchwała Nr XLIII/349/02 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 maja 2002 r.). Zakres zmian w stosunku do obowiązującego planu obejmuje korektę wydzieleń drogowych.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje tereny:

- 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - oznaczone na rysunku symbolami: **1ML** i **2ML**;
- 2) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem **1KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem **1KR**;
- 4) teren lasu – oznaczony na rysunku symbolem **1L**;
- 5) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku symbolem **1ZN**.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.). W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustalono możliwość lokalizacji wymienionych obiektów budowlanych co oznacza możliwość ich lokalizacji łącznie lub osobno lub też w formie różnych kombinacji z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające poszanowanie istniejącej zabudowy. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu jest położony przy drogach gminnych. Realizacja założeń planu nie powinna spowodować zwiększenia transportochłonności na etapie realizacji inwestycji oraz w związku z powstaniem nowej zabudowy.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W projekcie planu nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji. Sporządzony projekt poddany został następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Ponadto, ze względu na znajduje się w obszarze użytki leśne w ramach terenu 1KR, plan podlegał również procedurze uzyskania zgody Marszałka Województwa Lubuskiego na zmianę przeznaczenia użytków leśnych na cele nieleśne, którą uzyskał (decyzja DW.V.7151.1.9.2026 z dnia 02 kwietnia 2026 r.). W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Drezdenka zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez organizację konsultacji, a także możliwość składania uwag.

W 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku podjęła uchwałę nr XLI/223/2021 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu miejscowego wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej powyższymi uchwałami.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na możliwość realizacji zabudowy lotniskowej. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych dotyczących rozbudowy układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.