

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 12/1/06  
TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCIACH  
LUBENIA I SIEDLIKA**

**G M I N A   L U B E N I A**

UCHWALONY UCHWAŁĄ NR VIII/36/07 Z DNIA 22 CZERWCA 2007 ROKU,  
OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO  
NR 59 Z DNIA 20 LIPCA 2007 R., POZ. 1496.

TEKST PLANU

**UCHWAŁA NR VIII/36/2007**  
**RADY GMINY LUBENIA**  
**z dnia 22 czerwca 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Nr 12/1/06 terenu położonego w miejscowościach Lubenia i Siedliska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Gminy Lubenia uchwala co następuje:

**I.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubenia uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/164/2001 Rady Gminy Lubenia z dnia 28 grudnia 2001 r. z późniejszą zmianą, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenu o powierzchni około 4,45 ha, położonego na granicy miejscowości Lubenia i Siedliska.

**§ 2**

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Załącznik Nr 1 - rysunek planu stanowi integralną część uchwały – ustaleń planu.

**§ 3**

1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) UT – teren zabudowy usługowej – usługi turystyki (1UT), o powierzchni 1,27 ha,
- 2) MN/UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej - usługi turystyki, w tym 5 MN/UT, 6MN/UT, o łącznej powierzchni 0,85 ha,
- 3) ZP - tereny zieleni związanej z zabudową, w tym 2ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP; o łącznej powierzchni 1,58 ha
- 4) WS – teren wód powierzchniowych (3WS), o powierzchni 0,04 ha,
- 5) ZL – teren lasu (4ZL), o powierzchni 0,03 ha,
- 6) KD - teren drogi publicznej (10 KD), o powierzchni 0,68 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu za wyjątkiem:

- 1) linii rozgraniczającej teren drogi 10KD, która może zostać przesunięta o nie więcej niż 4,0 m, w przypadku konieczności skorygowania przebiegu drogi w dostosowaniu do warunków terenowych,
- 2) linii rozgraniczającej tereny 1UT i 2ZP, która może zostać przesunięta o nie więcej niż 40,0 m w kierunku drogi 10 KD.

#### § 4

Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wyniki badań warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwagi na możliwość występowania złożonych lub skomplikowanych warunków geotechnicznych gruntu.

#### § 5

Sieci infrastruktury technicznej, w tym niezwiązane z zagospodarowaniem terenu objętego planem, należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji publicznej oraz na terenach przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną i zieleni.

### II.

#### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### § 6

##### Teren 1UT

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usługowa – usługi turystyki, w tym funkcja hotelowa, gastronomiczna, sportu i rekreacji, handlu oraz inna związana z obsługą turystów,
  - 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany obligatoryjnie, w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady podziału na działki:
    - a) teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 pkt 4,
    - b) dopuszcza się wydzielenie terenu pod stację transformatorową, z zapewnieniem dojazdu z drogi 10KD;
  - 2) należy zapewnić dostępność komunikacyjną terenu 2ZP z drogi 10 KD,
  - 3) wskaźnik miejsc postojowych - nie mniejszy niż 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną hotelu,
  - 4) parkingi i place komunikacji wewnętrznej realizować o nawierzchni utwardzonej,
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 35%,
  - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%,
  - 7) dopuszczalny maksymalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
  - 8) przy lokalizacji budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 9) cechy zabudowy:
    - a) hotel:
      - jeden budynek lub zespół budynków,
      - wysokość elewacji frontowej budynków, liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do poziomu głównego gzymsu lub okapu dachu, nie większa niż 12,0m,
      - budynki o nie więcej niż 5 kondygnacjach, przy czym w przypadku realizacji budynku o czterech lub pięciu kondygnacjach ostatnią należy umieścić w poddaszu,
      - dachy spadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 40°,
      - na części budynku głównego (mieszczącego recepcję hotelu) oraz na pozostałych budynkach dopuszcza się realizację tarasów,
    - b) budynki gospodarcze:
      - wysokość do kalenicy dachu nie większa niż 7,0 m i do dwóch kondygnacji nadziemnych,
      - dachy nad bryłą główną budynku spadowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub przekryte stropodachem,
    - c) wszystkie budynki oraz obiekty małej architektury należy realizować z zastosowaniem na płaszczyznach elewacji materiałów wykończeniowych o stonowanych barwach, co nie dotyczy detalu architektonicznego, pokrycie dachu w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitowe (ciemnoszare),
    - d) obiekty małej architektury wykonane z kamienia, cegły, drewna lub metalu jako surowca podstawowego.
3. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednia z drogi 10KD.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia,
- 2) zaopatrzenie w wodę dla zasilania budynków oraz ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej lub z ujęć lokalnych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami,
- 3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zasilającej istniejącą zabudowę zlokalizowaną wzdłuż drogi gminnej, po północnej stronie terenu objętego planem,
- 4) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji z sieci teletechnicznej,
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej:
  - a) docelowo do kanalizacji sanitarnej,
  - b) tymczasowo, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji gminnej, odprowadzenie w sposób indywidualny do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub własnej (w ramach inwestycji) oczyszczalni ścieków,
- 6) odprowadzenie wód opadowych z dachów oraz utwardzonych miejsc parkingowych i placów komunikacji wewnętrznej realizować w sposób nie powodujący ponadnormatywnego zanieczyszczenia, wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) ogrzewanie budynków indywidualne, z kotłowni własnej w sposób nie powodujący niskiej emisji zanieczyszczeń,
- 9) zaopatrzenie w energię, wodę i gaz oraz odprowadzenie ścieków poprzez przyłącza indywidualne lub rozbudowę sieci,
- 10) dopuszcza się inne włączenie planowanych sieci do sieci istniejących oraz realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi terenów objętych planem, bez wyznaczania na rysunku planu terenów pod ich lokalizację.

§ 7

Tereny 2ZP

1. Przeznaczenie terenu – zielenią związaną z zabudową,
2. Zasady zagospodarowania:
  - 1) teren należy zagospodarować jako zielenią związaną z zabudową usług turystyki 1UT i 5MN/UT,
  - 2) dopuszcza się ukształtowanie terenu w formie nieutwardzonych tarasów,
  - 3) na terenie mogą być realizowane:
    - a) ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej (dojazd i dojścia do obiektów),
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) altany, zadaszone miejsca do grillowania lub na ognisko oraz inne obiekty związane z użytkowaniem terenu (np. sanitariaty, budynki gospodarcze), realizowane jako obiekty jednokondygnacyjne o dachach dwu lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25°.
3. Dostępność komunikacyjna z drogi 10KD komunikacją wewnętrzną na terenie 1UT.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 4.

§ 8

Tereny 3WS

1. Przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny należy zagospodarować jako ciek wodny wraz z obudową biologiczną,
  - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem wymienionych w § 5 uchwały.

§ 9

Terenu 4 ZL

1. Przeznaczenie terenu – las.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) należy utrzymać dotychczasowe użytkowanie terenu jako uprawy leśne,
  - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych.

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – usługi turystyki,
  - 2) dopuszcza się realizację jednej lub obydwu z wymienionych w punkcie 1) funkcji,
  - 3) funkcję turystyczną należy realizować w budynkach rekreacji indywidualnej z zastrzeżeniem punktu 4),
  - 4) dopuszcza się zagospodarowanie całego terenu 5MN/UT lub jego części pod usługi turystyki, jako jednej całości z terenem 1UT:
    - a) obowiązują zasady zagospodarowania i warunki zabudowy określone w § 6,
    - b) wydzielenie działki pod poszerzenie terenów 1UT linią podziału prostopadłą do drogi 10KD, z tolerancją 5°,
    - c) obowiązuje uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu.
2. Zasady zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej:
  - 1) zasady podziału na działki
    - a) podział na nie więcej niż 4 działki o frontach przylegających do drogi 10 KD i kierunku podziału prostopadłym do linii rozgraniczającej z tą drogą, z tolerancją do 5°, lub
    - b) podział na cztery działki sytuowane w dwóch rzędach, z bezpośrednią dostępnością z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w punkcie 1 lit. c),
    - c) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m prowadzonego jednym odcinkiem prostopadłym do drogi 10KD zapewniającym dostępność komunikacyjną terenu poza granicami planu oraz wydzielenie dojazdu z drogi 10KD do działki położonej poza planem, wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu:
      - szerokość dojazdu nie mniejsza niż 5,0 m,
      - linia podziału równoległa do granicy planu lub prostopadła do drogi, z tolerancją 5°,
    - d) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,
    - e) działki o jednakowej powierzchni, z tolerancją 25%,
  - 2) dla lokalizacji budynków obowiązuje uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - 3) na działce o froncie przylegającym do drogi 10 KD budynki mieszkalne lokalizować w pierwszej linii zabudowy,
  - 4) na jednej działce budowlanej mogą być zlokalizowane nie więcej niż dwa budynki, w tym jeden mieszkalny,
  - 5) na każdej działce należy zapewnić dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - 6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - 8) maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 9) cechy budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej:
    - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
    - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do poziomu kalenicy lub szczytu dachu nie więcej niż 10,0 m,
    - c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 35° – 45°,
    - e) pokrycie dachu w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub grafitowe (ciemnoszare),
    - f) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,
  - 10) cechy budynków pomocniczych (gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe):
    - a) budynki bliźniacze lokalizowane przy granicy działki lub wolnostojące,
    - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do poziomu kalenicy lub szczytu dachu nie więcej niż 7,0 m,
    - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, lub mniejszym lecz nie więcej niż o 10°,
    - d) kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
    - e) dopuszcza się realizację tarasów i dachów pulpitowych na budynku pomocniczym dobudowanym do budynku mieszkalnego lub stanowiącym część tego budynku.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 10 KD.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 4.
5. Do czasu realizacji zabudowy na terenie 5MN/UT dopuszcza się jego zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 7.

## § 11

### Teren 6MN/UT

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – usługi turystyki,
  - 2) dopuszcza się realizację jednej z wymienionych w punkcie 1) funkcji.
  - 3) zagospodarowanie pod usługi turystyki może być realizowane jedynie w powiązaniu z zagospodarowaniem na terenie 1UT.
2. Zasady podziału na działki:
  - 1) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż dwie działki,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia działki nie mniejsza niż 9,0 ha, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24,0 m,
  - 3) linia podziału w układzie prostopadłym do drogi 10KD,
3. Zasady zagospodarowania działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednia z drogi 10KD,
  - 2) dla budynków obowiązuje uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - 3) na jednej działce budowlanej mogą być zlokalizowane nie więcej niż dwa budynki, w tym jeden mieszkalny,
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większa niż 30 %,
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - 6) maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 7) cechy budynków mieszkalnych:
    - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
    - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do poziomu kalenicy lub szczytu dachu nie więcej niż 10,0 m,
    - c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterosпадowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - e) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - f) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,
  - 8) budynki pomocnicze (gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe):
    - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem (wjazdem) do poziomu kalenicy lub szczytu dachu nie więcej niż 7,0 m,
    - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub czterosпадowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, lub mniejszym lecz nie więcej niż  $10^{\circ}$ ,
    - c) kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
    - d) dopuszcza się realizację tarasów i dachów pulpitowych na budynku pomocniczym dobudowanym do budynku mieszkalnego lub stanowiącym część tego budynku.
  - 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 4.
4. Zasady zagospodarowania terenu dla usług turystyki:
  - 1) teren należy zagospodarować jako plac parkingowy dla obsługi zabudowy hotelowej zlokalizowanej na terenie 1UT,
  - 2) dostępność komunikacyjna z drogi 10KD bezpośrednia lub pośrednia przez teren 1UT,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 4 pkt 6.
5. Do czasu realizacji zabudowy na terenie 6MN/UT dopuszcza się jego zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 7.

§ 12

Tereny 7 ZP, 8ZP, 9ZP

1. Przeznaczenie terenu – zieleń związana z zabudową,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) teren należy zagospodarować jako urządzoną zieleń związaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub usługową realizowaną na obszarze zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu,
  - 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń oraz zjazdów z drogi 10KD,
  - 3) zakazuje się lokalizowania budynków.

§ 13

Tereny – 10KD

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna.
2. Zasady zagospodarowania:
  - 1) teren należy zagospodarować jako odcinek drogi publicznej w ciągu istniejącej drogi gminnej,
  - 2) droga klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m,
  - 3) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,
  - 4) należy realizować chodnik co najmniej jednostronny oraz oświetlenie uliczne.
3. Tymczasowe zasady zagospodarowania:
  - do czasu realizacji drogi publicznej zgodnie z parametrami określonymi w ust. 2 dopuszcza się zagospodarowanie terenu 10KD na odcinku od drogi gminnej relacji Lubenia – Księży Lasek do terenów 6MN/UT jako drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m.

III.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Ustala się 0 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów objętych planem.

§ 15

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Lubenia.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.



Przewodniczący Rady Gminy

*[Signature]*  
Jerzy Lassota



**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
Nr 12/1/06, terenu położonego w Siedliskach i Lubeni,  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz o zasadach ich finansowania.**

Po zapoznaniu się z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 12/1/06 terenu położonego w Siedliskach i Lubeni oraz z Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu ustala się, że określone w planie miejscowym Nr 12/1/06 inwestycje należące do zadań własnych gminy, w tym:

- budowa odcinka drogi publicznej (w ciągu drogi gminnej relacji Siedliska – Księży Lasek,
  - rozbudowa sieci infrastruktury technicznej - wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- realizowane będą ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem w zależności od potrzeb, finansowania ze środków Unii Europejskiej, kredytów bankowych, środków prywatnych. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz budżecie gminy z uwzględnieniem ewentualnych środków pozabudżetowych; dopuszcza się etapowe finansowanie inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy



Jerzy Lassota

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 12/1/06 terenu położonego w miejscowościach Lubenia i Siedliska**

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Rady Gminy Lubenia Nr XXXVIII/234/2006 z dnia 23 października 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z p. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur;

- 1) Zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu stosowne organy upoważnione do uzgadniania projektów planów miejscowych, zamieszczono obwieszczenia na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie,
- 2) Projekt planu opracowano uwzględniając złożone wnioski organów, natomiast od osób fizycznych wnioski do planu nie wpłynęły.
- 3) Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz uzgodniony z organami uprawnionymi do uzgadniania projektów planów miejscowych.
- 4) Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla klas III od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla klas IV od Marszałka Województwa.
- 5) Projekt został wyłożony do publicznego wglądu. Na dyskusję publiczną wyznaczoną nie stawiła się żadna zainteresowana osoba, w związku z czym dyskusja nie odbyła się.

O wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zawiadomiono poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, jako sposób zwyczajowo przyjęty w gminie.

- 6) W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu i prognozy nie wpłynęły uwagi.

W związku z uchwaleniem planu docelowo zajdzie konieczność realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej do planowanej zabudowy, jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

W wyniku uchwalenia planu będzie również realizowana droga gminna.

Sposobu realizacji inwestycji oraz zasad ich finansowania określa projekt załącznika nr 2 do uchwały.

- Ustalenia projektu planu są zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubenia.

W studium teren objęty planem przewidziany jest pod usługi turystyki oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, lokalizowaną wzdłuż drogi gminnej relacji Siedliska – Księży Lasek. Na potrzeby sporządzenia planu miejscowego sporządzona została zmiana Studium, co gwarantuje pełną zgodność ustaleń.

- Teren objęty planem spełnia warunki dla lokalizacji usług turystyki. Posiada dostępność do drogi publicznej, możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej, właściwe warunki dla posadowienia obiektów (co wykazało opracowanie ekofizjograficzne), wysokie walory krajobrazowe, a równocześnie brak ochrony prawnej terenu (m.in. leży poza wielkoprzestrzennymi formami ochrony przyrody), które sprzyjają lokalizacji tego typu funkcji. Na terenach sąsiednich w Studium przewiduje się lokalizację usług i zabudowy mieszkaniowej w związku z powyższym nowa funkcja nie będzie kolidować z planowanym zagospodarowaniem tej części gminy.

Z uwagi na powyższe zasadnym jest uchwalenie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Lubenia  
*Jerzy Lassota*