

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W LUBNIWICACH**  
z dnia ..... 2026 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1456 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/93/2025 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 9 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, Rada Miejska w Lubniewicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia formalne**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3.

**§3.**

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§4.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pod kątem od 0 do 12 stopni;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym:
  - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 1,5 m elementami takimi jak: wiatrołapy, ganki, wykusze, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,
  - b) linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli;
- 3) teren – fragment obszaru objętego planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 4) usługi turystyki – należy przez to rozumieć budynki w formie domków turystycznych, służące do czasowego zamieszkania lub rekreacji indywidualnej nie będące zabudową mieszkaniową, wraz z towarzyszącymi usługami z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji, a także budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami.

### §5.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenu:
    - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) UT-WS – teren usług turystyki lub wód powierzchniowych śródlądowych,
    - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - d) WS-KP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub komunikacji pieszo-rowerowej,
    - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - f) L – teren lasu.
2. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. a, b, c dopuszcza się realizację:
  - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
  - 2) dojazdów i dojazdów;
  - 3) zieleni urządzonej;
  - 4) obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

### §6.

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego:
  - 1) nr 1195 – Lasy wokół jeziora Lubniewsko;
  - 2) nr 1266 – Zespół jezior Lubniewsko – Lubiąż.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:
  - 1) dla terenu MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenów UT-WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### §7.

1. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskane w trakcie robót ziemnych, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.
2. Postępowanie z przedmiotami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### §8.

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości:
  - 1) 6 m od linii rozgraniczającej teren 1KR;
  - 2) 6 m od linii rozgraniczającej teren 1WS-KP.
2. W zakresie sytuowania nowej zabudowy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia obszaru objętego planem miejscowym w bezpośrednim sąsiedztwie:
  - 1) linii brzegowej jeziora Lubniewsko;
  - 2) granicy terenów leśnych.

### §9.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

### §10.

1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 3;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin;
2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, służących zaopatrzeniu w energię elektryczną lub ciepłą na potrzeby własne obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym planem miejscowym z wyłączeniem biogazowni oraz obiektów wykorzystujących energię wiatru.
4. Przewody telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować, jako podziemne.
5. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, o ile ustalenia rozdziału 3 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### §11.

1. Obsługa komunikacyjna terenu z przyległego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
  - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów albo jako miejsca postojowe w garażach lub wiatkach;
  - 2) ustala się obowiązki realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
    - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
    - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 domek turystyczny;
  - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

### §12.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

## Rozdział 3.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

### §13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) forma dachu:
    - a) dachy strome o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 25 do 45 stopni,
    - b) dachy płaskie;
  - 2) materiały pokrycia dachu:
    - a) dla dachów stromych - dachówka ceramiczna matowa, blacha dachowa na rąbek stojący, łupek lub gont,
    - b) dla dachów płaskich - nie ustala się;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkaniowych do 15 m liczonych od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu.
    - b) dla budynków gospodarczych, garaży oraz wiat do 6 m liczonych od poziomu terenu przy budynku lub wiacie do najwyższego punktu dachu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;

- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,45,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

#### §14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1UT-WS**, **2UT-WS** ustala się przeznaczenie - teren usług turystyki lub wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) forma dachu:
    - a) dachy strome o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 25 do 45 stopni,
    - b) dachy płaskie;
  - 2) materiały pokrycia dachu:
    - a) dla dachów stromych - dachówka ceramiczna matowa, blacha dachowa na rąbek stojący, łupek lub gont,
    - b) dla dachów płaskich - nie ustala się;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków o dachach płaskich do 7,5 m liczonych od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu,
    - b) dla budynków o dachach stromych do 7,5 m liczonych od poziomu terenu przy wejściu do budynku do okapu dachu,
    - c) dla budynków gospodarczych garaży oraz wiat do 7,5 m liczonych od poziomu terenu przy budynku lub wiacie do najwyższego punktu dachu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,30,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

#### §15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż 6 m.

#### §16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS-KP** ustala się przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż 5 m.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie urządzeń hydrotechnicznych związanych z zagospodarowaniem terenu.

#### §17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie urządzeń hydrotechnicznych związanych z zagospodarowaniem terenu.

#### §18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1L** ustala się przeznaczenie - teren lasu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

**§19.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

**§20.**

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XIV/93/2025 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 9 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie działek ewidencyjnych nr: 465/8, 465/9, 465/10, 465/12, 465/13, obręb Glisno, dla budowy zespołu obiektów o funkcji turystycznej (budynki dla rekreacji indywidualnej), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową.

Realizacja tego typu zabudowy na obszarze Gminy Lubniewice pozwoli na aktywizację turystyczną regionu, zwiększenie atrakcyjności gminy oraz utworzenie dodatkowych miejsc pracy. Budowa kompleksu turystycznego będzie miała istotny wpływ na zwiększenie liczby turystów odwiedzających gminę, co bezpośrednio przełoży się na rozwój usług towarzyszących oraz handlu.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego i projektowanego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach sąsiednich.

Przy zmianie przeznaczenia wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów oraz zasad kształtowania zabudowy.

W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiornika powierzchniowego.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków archeologicznych, ustalono, że wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskane w trakcie robót ziemnych, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Postępowanie z przedmiotami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:

- dopuszczalne poziomy hałasu na terenach wymagających ochrony przed hałasem,
- stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin.

W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji charakteru zabudowy zrealizowanej w otoczeniu obszaru objętego opracowaniem.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary oraz obiekty związane obronnością i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.

W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na

środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz przekazano projekt planu miejscowego do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Lubniewicach**  
z dnia ..... 2026 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania**  
**części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie**  
**z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej i drogowej będzie się odbywało ze środków właściciela nieruchomości na w ramach prowadzonej inwestycji.

Przewidywanymi źródłami finansowania będą środki właściciela nieruchomości, dotacje, fundusze Unii Europejskiej.

**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Lubniewicach**  
z dnia ..... 2026 roku

**DANE PRZESTRZENNE W OBIEKCIE**

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Burmistrz Lubniewic przygotował dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Glisno w rejonie jeziora Lubniewsko, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Dane przestrzenne zostały opracowane w formacie GML.