

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Lubrza
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest umożliwienie realizacji zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/161/20 Rady Gminy Lubrza z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na zachód od miejscowości Mostki przy drodze krajowej nr 92, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 15 ha.

Jednocześnie nie ustalono katalogu ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, przyjętego w formie ujednocionej uchwałą Nr XIV/99/2008 Rady Gminy Lubrza z dnia 31 marca 2008 r. Ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr (...) Rady Gminy Lubrza z dnia (...).

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan przeznacza grunty funkcję zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów. W związku z tym dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, szczególności katalog przeznaczeń, w tym przeznaczeń zakazanych do realizacji, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W uchwale określono parametry dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i charakter linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów. W wyniku realizacji ustaleń dotychczas niezabudowane działki zostaną zagospodarowane zgodnie z przyjętym przeznaczeniem. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania wpłyną na jego istotne jakościowe przekształcenie, w dominacją komponentów i procesów technicznych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar planu nie znajduje się w zasięgu granic obszarów przyrodniczych prawnie chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

Nie występują grunty leśne oraz grunty rolne klas I-III. Nie było więc konieczności uzyskania zgody właściwych ministrów na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, a także dobra kultury współczesnej.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W obrębie ustalonego korytarza technicznego wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zakazuje się lokalizacji budynków i pomieszczeń na pobyt stały ludzi. W przypadku zaś skablowania lub likwidacji linii 15 kV powyższe zakazy, nie mają zastosowania.

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania obszar nie został objęty ochroną przed hałasem.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia minimalnie 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury bądź wykupu nieruchomości, przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują wzrost wartości gruntów.

- 7) prawo własności

Plan nie wyznacza obszarów do realizacji inwestycji celu publicznego, dlatego nie przewiduje się konieczności zmiany wykonywania prawa własności.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się także w zasięgu strefy nadgranicznej.

- 9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

[PROCEDURA W TOKU]

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową lub z ujęć indywidualnych.

- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające ze zdiagnozowanych uwarunkowań, a także potrzeb rozwojowych gminy Lubrza. Naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne wyłącznie w przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Wójta Gminy Lubrza nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

[PROCEDURA W TOKU]

- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę gminną. Gmina Lubrza nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej i kolejowej znajdują się w miejscowości Mostki, 2km od granic planu.