

Uzasadnienie

dotyczy uchwały w sprawie uchwalenia zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza

Działając na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Lubrzy przedstawia Radzie Gminy w Lubrzy do uchwalenia projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

I.DANE OGÓLNE:

1.Rada Gminy w Lubrzy na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym podjęła uchwały:

1)Nr XIX/163/20 z dnia 16 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, obejmującego tereny w obrębie Mostki,

2)Nr XXI/178/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, obejmującego tereny w obrębie Mostki.

2.Przedmiotem zmiany nr 2 studium jest:

1)zmiana funkcji i zasad zagospodarowania obszaru położonego w obrębie Mostki (działka nr ewid. 8), tereny określone w załączniku to tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych; celem zmiany studium jest wprowadzenie funkcji produkcyjno – technicznej (przemysł, składy, bazy, budownictwo) na terenie objętym zmianą studium,

2)zmiana funkcji i zasad zagospodarowania obszaru położonego w obrębie Mostki (działka nr ewid. 412/6), tereny określone w załączniku to powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych. Celem zmiany studium jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie objętym zmianą studium.

3.Projekt zmiany studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane”.

II.PROCEDURA OPRACOWANIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

1.Po podjęciu przez Gminy w Lubrzy w dniu 16 grudnia 2020 roku uchwały Nr XIX/163/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, Wójt Lubrzy jako organ wykonawczy kolejno:

1)ogłosił w dniu 15-03-2021 w prasie miejscowej (Gazeta Lubuska) oraz przez obwieszczenie, na stronie internetowej BIP gminy a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium do 16 kwietnia 2021r.;

2)zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;

3)rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;

4)zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej na podstawie podjętej uchwały zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie WLKP. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świebodzinie;

5)sporządził projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza;

6)uzyskał opinię o projekcie studium od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej;

7)uzyskał o uzgodnienie projektu studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, z wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1, i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

8)uzyskał opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium od:

- a)starosty powiatowego,
- b)gmin sąsiednich,
- c)właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- d)właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- e)właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- f)właściwego organu administracji geologicznej,
- g)regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- h)właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
- i)właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

2.wprowadził poprawki i uzupełnienia wynikające z dokonanych uzgodnień i opinii.

3.Po podjęciu przez Gminy w Lubrzy w dniu 15 lutego 2021 r. uchwały Nr XXI/178/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza*, Wójt Lubrzy jako organ wykonawczy kolejno:

1)ogłosił w dniu 15-03-2021 w prasie miejscowej (Gazeta Lubuska) oraz przez obwieszczenie, na stronie internetowej BIP gminy a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium do 16 kwietnia 2021r.;

2)zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;

3)rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;

4)zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej na podstawie podjętej uchwały zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie WLKP. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świebodzinie;

5)sporządził projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza;

6)uzyskał opinię o projekcie studium od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej;

7)uzyskał o uzgodnienie projektu studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, z wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1, i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

8)uzyskał opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium od:

- a)starosty powiatowego,
- a)gmin sąsiednich,
- b)właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- c)właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- d)właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

- e)właściwego organu administracji geologicznej,
- f)regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- g)właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
- h)właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

4.wprowadził poprawki i uzupełnienia wynikające z dokonanych uzgodnień i opinii;

5.z uwagi na niewielkie zmiany studium dotyczące dwóch terenów w obrębie Mostki, sporządzanych na podstawie dwóch uchwał intencyjnych uznano za właściwe połączenie dwóch procedur i dalsze procedowanie procedury planistycznej jako wspólnej;

6.wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach od 19 października 2021 r. do 09 listopada 2021 r.;

7.do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do dnia 30 listopada 2021 r. nie złożono żadnych uwagi lub wniosków.

III.UZASADNIENIE OBJAŚNIAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA I SYNTEZA USTALEŃ JEDNOLITEGO PROJEKTU DRUGIEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Rada Gminy w Lubrzy na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy *o samorządzie gminnym* podjęła uchwały:

1.Nr XIX/163/20 z dnia 16 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza*, obejmującego tereny w obrębie Mostki,

2.Nr XXI/178/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza*, obejmującego tereny w obrębie Mostki.

Zmiana studium wprowadza:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

3.W obowiązującym studium tereny określone w załączniku nr 2 to tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych. Na podstawie wniosku, inwestora CITRONEX I Sp. z o.o., dotyczącym rozpoczęcia inwestycji lokalizacji zakładu przemysłowego lub lokalizacji bazy magazynowo – logistycznej. Koniecznym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu obejmującego cały teren należący do spółki. Aktualnie na części terenu obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza. Ustala on przeznaczenie KS – tereny urządzeń komunikacji samochodowej, UH – tereny usług handlu i UG – tereny usług gastronomii. Ustalenia oraz zasięg planu nie odpowiadają planom inwestycyjnym inwestora. Nowe ustalenia zmiany studium które ustalają funkcję produkcyjno – techniczną (przemysł, składy, bazy, budownictwo) umożliwią sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który unieważni uchwałę Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza.

4.W obowiązującym studium tereny określone w załączniku nr 3 to tereny powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych. Na podstawie wniosku, inwestora z dnia 01 lutego 2021 r., dotyczącym rozpoczęcia inwestycji polegającej na lokalizacji osiedla mieszkaniowego na gruntach położonych w obrębie Mostki, koniecznym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu obejmującego cały teren należący do inwestora. Aktualnie na terenie obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza. Ustala on funkcje terenu 30PE – kopalnia surowców mineralnych o ustaleniach: teren eksploatacji kruszywa naturalnego dla potrzeb produkcji budownictwa i drogownictwa. Z uwagi na zakończenie eksploatacji złoża i przeprowadzenia jego rekultywacji obowiązujący plan miejscowy stał się nieaktualny. Nowe ustalenia zmiany studium które ustalają wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na całej

działce nr ewid. 412/6 będzie zgodne z sąsiednią zabudową mieszkaniową realizowaną na podstawie obowiązującego planu.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Nowe ustalenia zmiany studium *dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, które stanowią wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych. Zgodnie z ustawą miejscowy plan określa: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.*

W studium ustala się:

1) *maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia całkowita zabudowy to powierzchnia kondygnacji naziemnych i podziemnych wszystkich budynków bez elementów powierzchni drugorzędnych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,*

2) *maksymalną powierzchnię zabudowy działki jako powierzchnię terenu, zajęta przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu (z uwzględnieniem tarasów, schodów i innych elementów powierzchni drugorzędnych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (bez dojazdów, parkingów i innych elementów zagospodarowania działki),*

3) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość budynków – w przypadku dachów stromych do kalenicy, w przypadku dachów płaskich do najwyższego punktu dachu, bez uwzględnienia ścian attykowych.*

4) *ustala się wytyczne do określania w planach miejscowych minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla*

a) *zabudowy produkcyjno – technicznej:*

-*wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności* 0,10 ÷ 1,20;

-*maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki* 0,9;

-*minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki* 0,1;

-*maksymalna wysokość zabudowy* 30,0 m.

b) *zabudowy mieszkaniowo – usługowej i obiektów administracyjnych:*

-*wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności* 0,05 ÷ 0,60;

-*maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki* 0,6;

-*minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki* 0,3;

-*maksymalna wysokość zabudowy* 13,0 m.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Realizacja inwestycji, określone w załączniku nr 2, nie przyczyni się do pogorszenia ochrony środowiska. Planowane obiekty będą lokalizowane poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody ochrony krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objęty zmianą studium, określonym w załączniku nr 2, nie występują obiekty kubaturowe dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, dla których należałoby ustalić zasady ochrony.

Na rysunku zmiany studium, określonym w załączniku nr 3, oznaczono stanowiska archeologiczne: Mostki 3 (AZP 55-13/3), Mostki 5 (AZP 55-13/5), Mostki 6 (AZP 55-13/6) ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych na obszarze nie będącym stanowiskiem archeologicznym obowiązują zapisy art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.): kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta oraz art. 31 ww. ustawy dotyczące finansowania badań archeologicznych.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą studium, określonym w załączniku nr 2, nie przewiduje się rozwoju systemów komunikacji. Dla wyznaczonych terenów objętych zmianą studium obowiązuje w zakresie komunikacji dojazd poprzez istniejący zjazd publiczny w km 39+620 z drogi krajowej nr 92, lokalizacja obiektów budowlanych co najmniej 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zapewnienie odpowiednich dróg pożarowych do obiektów dla pojazdów pożarniczych i właściwe zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych.

Ponadto z uwagi na dużą odległość od siedzib ludzkich (ponad 1 km od miejscowości Mostki) w zmianie studium dopuszczono lokalizację zakładów dużego albo zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

Na obszarze objętym zmianą studium, określonym w załączniku nr 3, nie przewiduje się rozwoju systemów komunikacji. Dla wyznaczonych terenów objętych zmianą studium obowiązuje w zakresie komunikacji dojazd poprzez istniejący zjazd publiczny z drogi powiatowej.

Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zmiana studium, określona w załączniku nr 2, dotyczy gruntów zabudowanych i zurbanizowanych ewidencyjnie oznaczonych jako inne tereny zabudowane – Bi.

Zmiana studium, określona w załączniku nr 3, dotyczy gruntów rolnych o bonitacjach nie podlegających ochronie, na małym fragmencie występuje teren leśny. W zmianie studium nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

W nawiązaniu do zapisów art. 10 ust. 1, 2, 2a i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: przy wprowadzaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określona w załączniku nr 2, ma na celu wprowadzenie funkcji produkcyjno – technicznej (przemysł, składy, bazy, budownictwo) na obszarze otwartym położonym przy drodze krajowej nr 92.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określona w załączniku nr 3, ma na celu wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie poeksploatacyjnym położonym przy drodze powiatowej.

Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza nie wpłynie na transportochłonności układu przestrzennego. W trakcie opracowania zmiany studium wykonano dodatkowe analizy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z art. 10 ust 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”. Dla obszaru województwa lubuskiego nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego. Gmina Lubrza

nie powzięła także czynności mających na celu przyjęcie uchwały Rady Gminy w Lubrzy ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że brak jest potrzeby finansowania przez gminę jakichkolwiek inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną lub techniczną. Na obszarach objętych zmianą studium nie zachodzi potrzeba lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

IV.WNIOSKI

Wszystkie rozwiązania przyjęte w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu. Część graficzna (rysunek studium) jest sporządzony w skali 1:10 000.

Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej studium załącza się wymagane załączniki tj.:

- 1)część tekstowa - załącznik nr 1;
- 2)rysunek zmiany studium - załącznik nr 2;
- 3)rysunek zmiany studium - załącznik nr 3;
- 4)ujednolicony rysunek studium - załącznik nr 4;
- 5)ujednolicony tekst studium - załącznik nr 5;
- 6)rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubrzy o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 6;
- 7)zbiór danych przestrzennych – załącznik nr 7;
- 8)uzasadnienie do uchwały zawierające uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza i synteza ustaleń jednolitego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza.