

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z uchwałą Nr XXV/202/21 z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy, plan obejmuje obszar na półwyspie Sępnik na północ od miejscowości Przełazy nad Jeziorem Niesłysz o powierzchni ok. 1,5 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KP – tereny parkingów;
- 3) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr XIV/99/2008 Rady Gminy Lubrza z dnia 31 marca 2008 r.

Aktualnie Gmina Lubrza nie posiada analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, 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 2021 r., poz. 741 ze zm.), zawierającej ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r. Zakłada się, że wyniki analizy nie miałyby wpływu na ustalenia planu ze względu na to, iż stanowi on kontynuację rozwiązań przyjętych w dotychczas obowiązującym dokumencie.

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 na większości obszaru określa mieszkaniową formę zagospodarowania. Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, bowiem aktualna struktura własnościowa oraz cechy geometryczne nieruchomości umożliwiają ich zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi ustaleniami. Możliwy jest także ich dalszy podział dla wydzielenia działek budowlanych, a następnie realizacji przeznaczeń określonych dla poszczególnych terenów.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i rodzaj linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów.

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

W granicach planu nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. Wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

Zakazuje się także lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Nie występują grunty rolne klas I-III. Nie było więc konieczności uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W ramach procedury planistycznej wystąpiono o wyrażenie zgody na wyłączenie z produkcji gruntów leśnych.

- 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, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
Dla terenów MN ustalono strefy ochrony przed hałasem, które pod względem akustycznym kwalifikują się odpowiednio jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.
Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo nakazano zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 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 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.
- 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 *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 docelowo odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową, a do czasu jej budowy poprzez indywidualne ujęcia wody.
- 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 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.
- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy
Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z wewnętrzną drogą gminną na działce nr ewid. 220 w obrębie Przelazy, która nie zapewnia dogodnego dojazdu i jest w części formalnie nieprzejezdna z uwagi na sprawy własnościowe, część drogi leży na terenie administrowanym przez Lasy Państwowe. Sprawa wymaga odrębnego postępowania i powinna zostać załatwiona odrębnym postępowaniem planistycznym, w którym uregulowany zostanie dojazd do całego półwyspu Sępnik. Gmina Lubrza nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w miejscowości Przelazy, ok. 1,5 km od granic planu.