



REGIONALNA  
DYREKCJA  
OCHRONY  
ŚRODOWISKA  
W GORZOWIE  
WIELKOPOLSKIM

Gorzów Wlkp., 1 marca 2024 r.

WZŚ.410.38.2024.JF

Wójt Gminy Lubrza  
Osiedle Szkolne 13  
66-218 Lubrza

Na podstawie art. 24 ust. 1, w związku z art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim informuje, że:

o p i n i u j e   p o z y t y w n i e

przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelazy, sporządzany na podstawie uchwały nr XLIII/354/23 Rady Gminy Lubrza z dnia 27 lutego 2023 r., którego granice zostały określone w załączniku graficznym do tej uchwały.

#### U Z A S A D N I E N I E

Wójt Gminy Lubrza zwrócił się z pisemnym wnioskiem z 14 lutego 2024 r. (data otrzymania wniosku: 20 lutego 2024 r.), znak: B.6722.1.1.2023, o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelazy, sporządzanego na podstawie uchwały nr XLIII/354/23 Rady Gminy Lubrza z dnia 27 lutego 2023 r., którego granice zostały określone w załączniku graficznym do tej uchwały.

Przedłożony do zaopiniowania projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera tekst planu miejscowego oraz część graficzną. Do projektu załączono prognozę oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko.

Z ustaleń dokumentu planistycznego wynika, że na obszarze objętym planem miejscowym wyznaczono:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych ZN-WS;
- teren zieleni naturalnej lub komunikacji drogowej wewnętrznej ZN-KR;



Spełniamy wymagania EMAS – zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo

ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wielkopolski, tel.: 887-101-300, fax: (95) 71-25-045, sekretariat.gorzowwlpk@rdos.gov.pl, gorzow.rdos.gov.pl

- teren elektroenergetyki IE;
- teren pompowni ścieków IKP;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji planistycznej stwierdzono, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą w dostatecznym stopniu gwarantować ochronę środowiska, w tym szczególnie komponentów przyrodniczych oraz odpowiednie warunki życia ludzi, zarówno w obrębie terenu planistycznego, jak i w jego bezpośrednim otoczeniu, ponieważ przewidziano środki minimalizujące, mające na celu eliminację negatywnych oddziaływań, mogących wystąpić w wyniku realizacji planowanego zagospodarowania terenu, tj.:

- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do ziemi;
- ustalenie zobowiązujące do odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w zakresie zaopatrzenia w ciepło z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

Ponadto, z przedłożonej dokumentacji wynika, że realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała negatywnego wpływu na obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, ze zmianami), w tym obszary europejskiej sieci Natura 2000.

Mając na uwadze powyższe, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim opiniuje pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelazy, sporządzany na podstawie uchwały nr XLIII/354/23 Rady Gminy Lubrza z dnia 27 lutego 2023 r., którego granice zostały określone w załączniku graficznym do tej uchwały.

Ponadto, ustalona w projekcie planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 11 m oraz liczba kondygnacji nadziemnych części budynków do trzech odbiega w ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim od wymiarów istniejącej zabudowy na terenie miejscowości Przelazy, gdzie dominuje zabudowa jedno- i dwukondygnacyjna. Ograniczenie wysokości zabudowy byłoby wskazane ze względu na to, że w pobliżu terenu objętego planem miejscowym znajdują się wpisane do rejestru zabytków XIX w. neorenesansowy pałac oraz XX w. kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego zaprojektowany przez znanego architekta Georga Büttnera z Berlina, projektanta kościołów o charakterystycznych cechach, których kilka znajduje się na terenie zachodniej Polski, w tym także w granicach województwa lubuskiego (Ojerzyce gmina Szczaniec i Rudgerzowice gmina Świebodzin).

podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym kwalifikowanym certyfikatem

Otrzymują:

1. Adresat.
2. aa.