

## 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 oraz przeznaczenie na publicznie dostępne samorządowe parki o funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej.

Zgodnie z uchwałą Nr XXI/177/21 z dnia 15 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki i Staropole. Plan obejmuje obszar w obrębie Mostki o powierzchni ok. 25,2013 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;
- 4) **ZL** – tereny leśne;
- 5) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Plan obejmuje także obszar w obrębie Staropole o powierzchni ok. 0,6873 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: **ZP/US** teren o przeznaczeniu zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr XXIX/238/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 13 grudnia 2021 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 oraz sportowo – rekreacyjną formę zagospodarowania. Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w 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 z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

W obrębie Mostki występują grunty rolne klas RIII oraz grunty leśne Ls, które pozostawiono bez zmian w dotychczasowym użytkowaniu. Nie było więc konieczności uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i cele nieleśne.

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

Występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, stanowiska archeologiczne. Na rysunku planu 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. Roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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

Dla terenów MN i ZP/US ustalono strefy ochrony przed hałasem, które pod względem akustycznym kwalifikują się odpowiednio jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, 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 wyznacza obszar do realizacji inwestycji celu publicznego, dlatego przewiduje się konieczności zmiany wykonywania prawa własności – przejęcie terenu ZP/US od KOWR-u.

- 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 pianistycznych 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 i 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 składnia 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 drogą powiatową w obrębie Mostki oraz w obrębie Staropole, która zapewnia dogodny dojazd. Gmina Lubrza nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w miejscowości Mostki, ok. 1,5 km od granic planu oraz we wsi Staropole.