

UCHWAŁA NR XXXIV/281/22
RADY GMINY W LUBRZY

z dnia 26 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie
Przelazy**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz uchwały Nr XXV/202/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelazy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelazy.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.
4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.
6. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, rzutu dachu wiaty i zadaszeń, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, zadaszenia wejść; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, w tym dojazdy i dojścia, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 5) obiekcie kubaturowym – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju obiekty budowlane, dla których można obliczyć objętość;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 9) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony wjazdu głównego;
- 10) zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnętrzna przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

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

2. Dla terenów: **KP** i **KDW** ustala się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy, papy lub membrany w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone;
- 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie,
 - b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
 - c) lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym odkrytych rowów melioracyjnych,
 - d) lokalizację obiektów tymczasowych.

2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.

3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem:
 - a) 3,0m od terenów WS, KP,
 - b) 4,0m od terenów komunikacyjnych KDW,
 - c) 6,0m od drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
 - d) 12,0m od terenów leśnych znajdujących się poza granicami planu;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
 - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6,0m-20,0m, gospodarczych i garaży 3,0m-10,0m;
 - 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 5,0m;
 - 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, do 1 w pozostałych;
 - 9) geometria dachów o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;
 - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych;
2. dopuszcza się budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

§ 10. 1. Na terenach parkingowych oznaczonych na rysunku symbolem **KP** – tereny parkingów ustala się:

- 1) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;

- 2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 100% powierzchni działki;
 - 3) teren biologicznie czynny 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych;
2. dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – gospodarka wodna, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej,
 - b) przejazdu przez teren WS z terenu KDW do terenu MN i KP w sposób nie zakłócający spływu wód,
 - c) nasadzenia zieleni.

§ 12. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku symbolem **KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem 8,0m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jezdni oraz chodników lub dróg pieszo-rowerowych,
 - b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 100,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu nowo wydzielonych działek 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją do 25°;
- 4) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;

2. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazów zabudowy.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem do drogi gminnej działka nr ewid. 220 w obrębie Przełazy.

2. Dla dróg wyznaczonych w planie obowiązują wymogi zawarte przepisach odrębnych dotyczących dróg pożarowych.

3. Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych i chodników.

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu wewnętrzne dojazdy o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

5. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych,
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

§ 17. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Zaopatrzenie w wodę dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) w okresie przejściowym do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce lub w szczelnym zbiorniku bezodpływowym zlokalizowanym na terenie KP.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub urządzeń melioracji wodnych.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, które znajdują się poza obszarem objętym planem lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

6. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników magazynowych gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł energii z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

8. Usuwanie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Stawki procentowe

§ 19. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 20. W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr IX/57/2003 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 12 września 2003 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza obejmującej tereny w obrębach: Mostki, Zagórze, Przełazy, Staropole, Lubrza, Nowa Wioska, Zagaje opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 100, poz. 1413 z dnia 09 grudnia 2003 r.

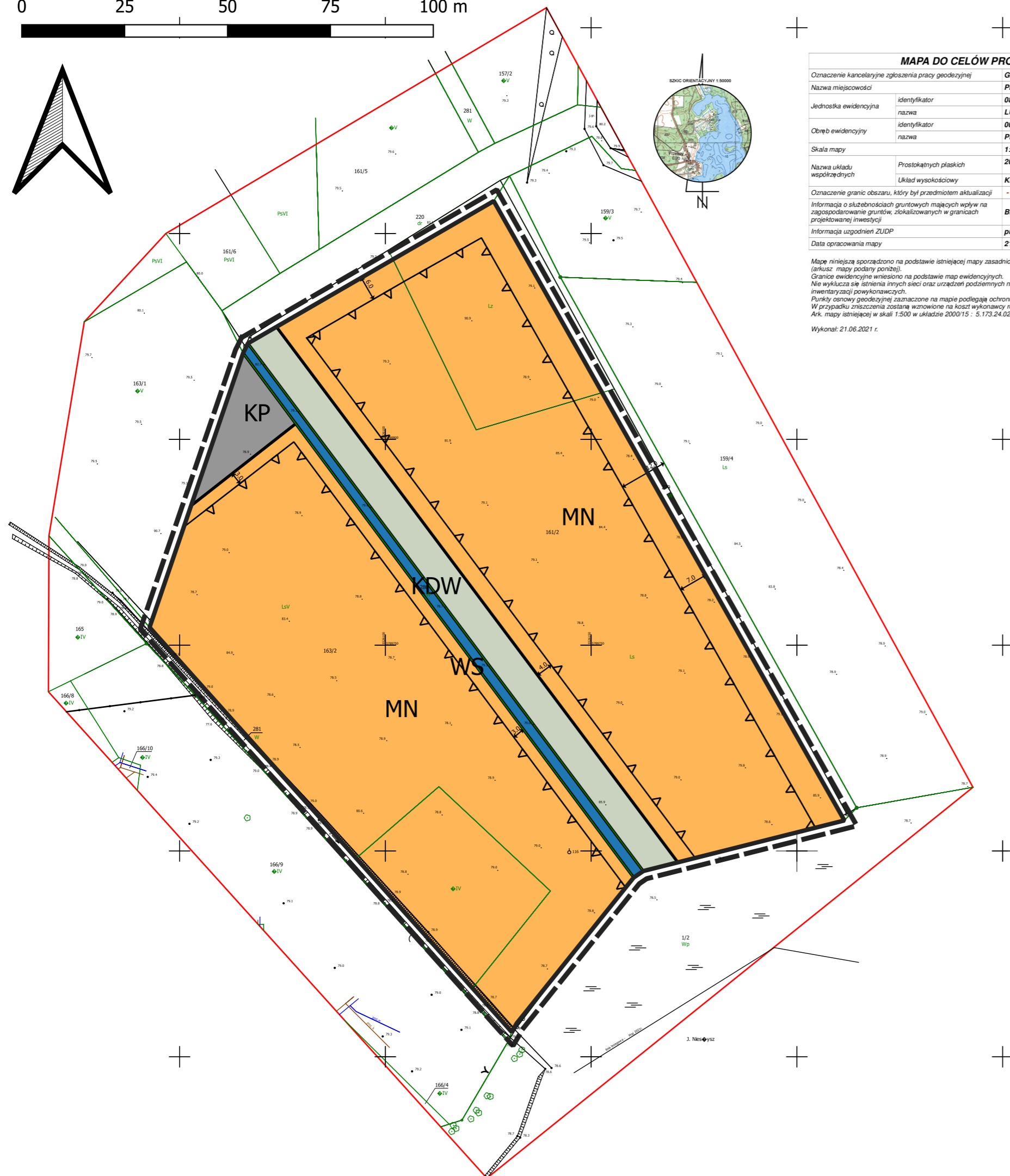
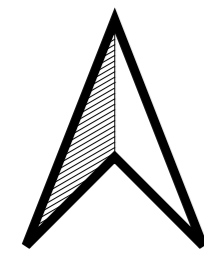
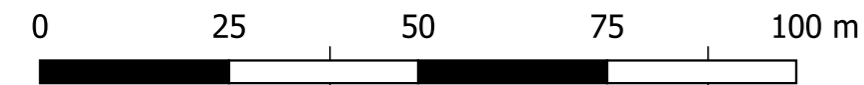
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kaczkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA W OBRĘBIE PRZEŁAZY

skala 1:1000



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej	GK.V.6640.804.2021
Nazwa miejscowości	Przełazy 161/2; 163/2; 220-cz.
Jednostka ewidencyjna	080801_2
nazwa	LUBRZA
Obszar ewidencyjny	0006
nazwa	PRZEŁAZY
Skala mapy	1:500
Nazwa układu współrzędnych	Prostokątnych płaskich Układ wysokościowy
	200015 Kronsztadt 60
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	-----
Informacja o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie granic, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji	Brak
Informacja zgodności ZUDP	proj.w proj.k
Data opracowania mapy	21 Czerwiec 2021r.

Mapa niniejsza sporządzona na podstawie istniejącej mapy zasadniczej (arkusz mapy podany poniżej).
 Granice ewidencyjne wniesiono na podstawie map ewidencyjnych.
 Nie wyklucza się istnienia innych sieci oraz urządzeń podziemnych nie zgłoszonych do inwentaryzacji powyższych.
 Punkty czerwone geodezyjne zaznaczone na mapie podlegają ochronie.
 W przypadku zniszczenia zostaną wznowione na koszt wykonawcy robót.
 Ark. mapy istniejącej w skali 1:500 w układzie 2000/15 - 5.173.24.02.1.2; 1.4
 Wykonał: 21.06.2021 r.

OZNACZENIA

- granice opracowania planu
- linie rozganiczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KP tereny parkingów
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych

WYRYS ZE STUDIUM



Studium w formie ujednocionej
 zatwierdzone Uchwałą
 nr XIV/99/2008
 Rady Gminy Lubrza
 z dnia 31 marca 2008 r.

obszar objęty projektem
 planu miejscowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/281/22

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Lubrzy w związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/281/22

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy. Zakres przedmiotowego planu miejscowego nie zmienia warunków realizacji infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy ze względu na fakt, że ustalenia planu miejscowego nie przewidują realizacji przez gminę nowych dróg (ze względu na brak wyznaczenia nowych dróg) oraz infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/281/22
Rady Gminy w Lubrzy
z dnia 26 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 ujednoczonej 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 zamianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W ramach procedury planistycznej uzyskano o wyrażenie zgody na wyłączenie z produkcji gruntów leśnych – Decyzja DW.V.7151.1.4.2022 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 11 lutego 2022 r.

- 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 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* (j.t. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 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 Przełazy, 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 Przełazy, ok. 1,5 km od granic planu.