

**UCHWAŁA NR XX/130/2016
RADY GMINY W LUBRZY**

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie 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 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.778 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar w gminie 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, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1.

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.

§ 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, 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; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 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) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) usługach ogólnomiejskich - należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z zielenią, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji i stacji paliw;
- 8) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 11) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
- 12) 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenów;
- 4) tereny i obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 3) **IT** – teren oczyszczalni ścieków i infrastruktury technicznej;

2. Dla terenu MN ustala się przeznaczenie uzupełniające – usługi ogólnomiejskie, zajmujące maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i 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 w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów,
 - b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
 - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

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 infrastrukturę techniczną.

4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. W przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- a) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązują zieleń lub teren biologicznie czynny;
- b) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- c) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- d) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu;
- g) zakazuje się na terenach mieszkaniowych lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Dla obiektów, które zostaną włączone do zasobów gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla obiektów skreślonych z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nie obowiązują.

3. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

4. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem ZP;

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) ustala się:

- a) ogólnodostępność,

- b) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni i jej uzupełnianie;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN** ustala się:

- 1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o regularnym przebiegu w odległości nie mniejszej niż 4,0m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-24m, obiektów towarzyszących 3m-24m;
 - 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12m, obiektów towarzyszących do 7m;
 - 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących;
 - 9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 20^o -45^o, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
 - 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP** :

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – ogrody, parki, skwery,
 - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych z dojazdem,
 - c) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,
 - d) obiektów rekreacji, w tym sportu.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT** ustala się:

- 1) budowę oczyszczalni do usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) szerokość elewacji frontowej budowli do 20 m;
- 6) wysokość zabudowy budynków i budowli nie większa niż 15 m;

- 7) ilość kondygnacji naziemnych budowli: od 1 do 2;
- 8) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

§ 12. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 144 „Pradolina kopalna Wielkopolska” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 20°;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 400 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej 200 m².

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 pod realizację: dojazdów, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

3. 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

§ 14. Nie występują.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych przylegających do terenów objętych planem opisanych na rysunku planu z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę gminną,
 - b) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie 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. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:
 - 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych;
 - 3) dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Odnośnie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji,
 - b) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
 - 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
 - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
 - 4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;
 - 2) zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz poprzez budowę stacji transformatorowych słupowych na terenach ogólnodostępnych albo kubaturowych na wydzielonych działkach, z zachowaniem dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.
 7. Odnośnie ogrzewania ustala się stosowanie, do indywidualnych celów grzewczych, paliw: płynnych, gazowych, stałych o niskim zanieczyszczeniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych .
 8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w ust.1.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe w terminie do 5 lat, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
 - 2) lokalizację parkingów naziemnych;

- 3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

**Rozdział 13.
Stawki procentowe**

§ 18. 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**

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

Przewodniczący Rady Gminy

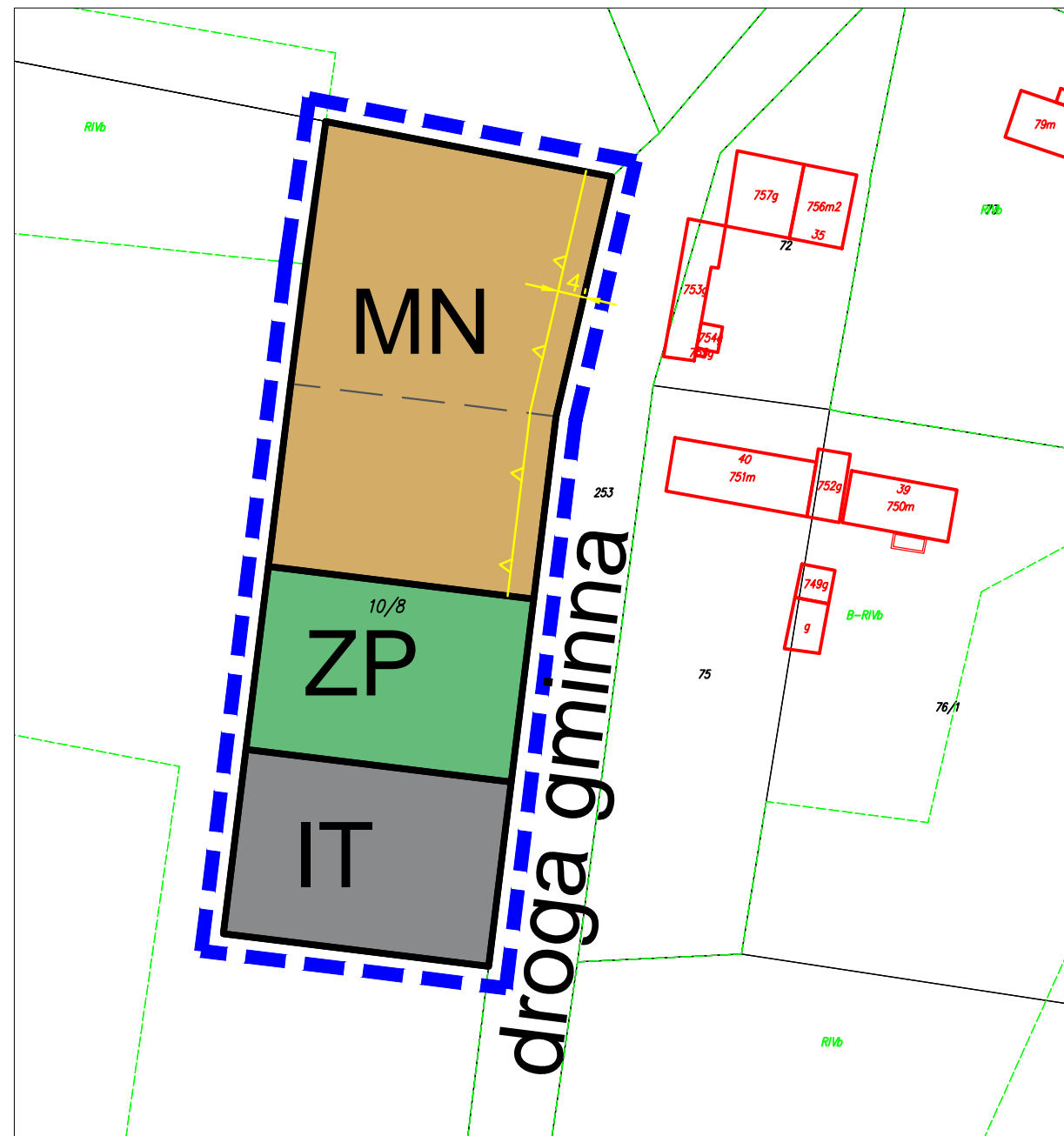
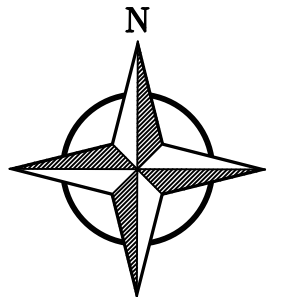
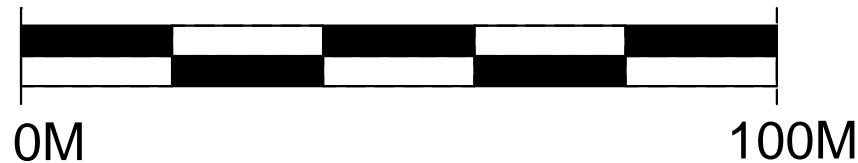
Piotr Kaczkowski

GMINA LUBRZA


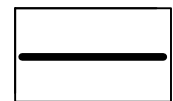


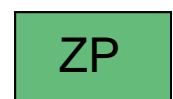


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE W OBREBIE PRZEŁAZY

SKALA 1:1000 PODZIAŁKA LINIOWA

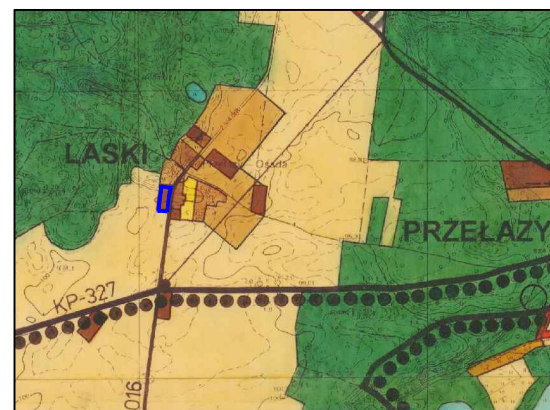
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XX / 130 / 2016
RADY GMINY W LUBRZY
Z DNIA 29 LISTOPADA 2016 ROKU



OZNACZENIA:

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  IT TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW I INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ
-  LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH - NIEOBOWIĄZUJĄCE

WYRYS ZE STUDIUM



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM
PLANU MIEJSCOWEGO

PRO-PLAN PRACOWNIA URBANISTYCZNA

PRO IWONA CZAPLIŃSKA
65-123 ZIELONA GÓRA, UL. KMICICA 5
TEL. 0684522931, e-mail: i.czaplinska@interia.pl
mgr inż. Marek Czaplinski uprawnienia urbanistyczne nr 1629
e-mail: marek.czaplinski@interia.pl tel. 607 33 90 66

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/130/2016
Rady Gminy w Lubrzy
z dnia 29 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Staropole.

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 2016 r., poz.778 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.778 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Staropole, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/130/2016

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 29 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Staropole, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- c) z dużym istniejącym zapotrzebowaniem.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy w Lubrzy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelązy.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr X/68/2015 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 22 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelązy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 3 ustalając ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
 - a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wód i gruntu;
 - c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 5 projektu uchwały;
 - b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
 - a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 4 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego;
 - b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających

swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów; w rozdziale 9 ustalając minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

7) *prawo własności;*

Projekt planu sporządzany jest na terenach należących: do osób prywatnych, skarbu państwa i komunalnych, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy

9) *potrzeby interesu publicznego;*

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale 6 zaliczając do przestrzeni publicznych wybrane teren z zapewnieniem ich ogólnodostępności;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 11 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UG, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 11 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne i wynikające z nich przeznaczenie terenu odpowiada wnioskowi zainteresowanych osób.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach gminnych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy;

- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 11 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

Tereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Nie dotyczy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Tut. organ nie sporządził analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.