UCHWAŁA NR XXVIII/228/21
RADY GMINY LUBRZA

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na zachód od miejscowości Mostki przy drodze krajowej nr 92.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 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.) Rada Gminy Lubrza uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/161/20 Rady Gminy Lubrza z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na zachód od miejscowości Mostki przy drodze krajowej nr 92, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na zachód od miejscowości Mostki przy drodze krajowej nr 92.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków i wiat;

2) „planie" - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

4. Stwierdza się, 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.

5. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

6. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się katalogów dotyczących:

a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

e) tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 2. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **PU.**

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4:

a) zabudowy produkcyjnej,

b) zabudowy usługowej,

c) składów,

d) magazynów;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów;

b) zakładów lub ich części przeznaczonych do termicznego przekształcania odpadów;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem:

a) szpitali,

b) domów opieki społecznej,

c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 1,8;

4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków i wiat maksymalnie 18m,

b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 30m;

6) ustala się dachy:

a) o kącie nachylenia do 45°,

b) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego;

7) ustala się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 12m – po 6 m na stronę od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach którego zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) w przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchnej linii elektroenergetycznej 15 kV zakaz, o którym mowa w pkt 7 nie ma zastosowania.

4. W zakresie dostępności komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez istniejącą drogę publiczną nr 003004F przyległą do obszaru planu;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oraz terenów przyległych do granic planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 92 przyległej do granic planu;

4) nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na:

a) każde rozpoczęte 400m^2 powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych;

b) 3 miejsca noclegowe wyznaczone w obiektach hotelarskich;

c) na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlu detalicznego oraz restauracji;

d) na każde rozpoczęte 400m^2 powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych;

e) nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc do parkowania

5. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) nakazuje się do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do własnych oczyszczalni ścieków;

c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z własnych ujęć wód do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się powierzchniowo do gruntu na własnej działce w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,

b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej, urządzeń i sieci melioracji wodnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć własnych;

4) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się z sieci gazowej,

b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;

7) nakazuje się zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na własnej działce.

6. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.

7. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 3. W granicach planu traci moc uchwała Nr XIV/100/2008 Rady Gminy Lubrza z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

§ 4. W granicach planu obowiązuje decyzja wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 stycznia 2008 r. (znak sprawy: GZ.tr.057 – 602 – 9/08) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

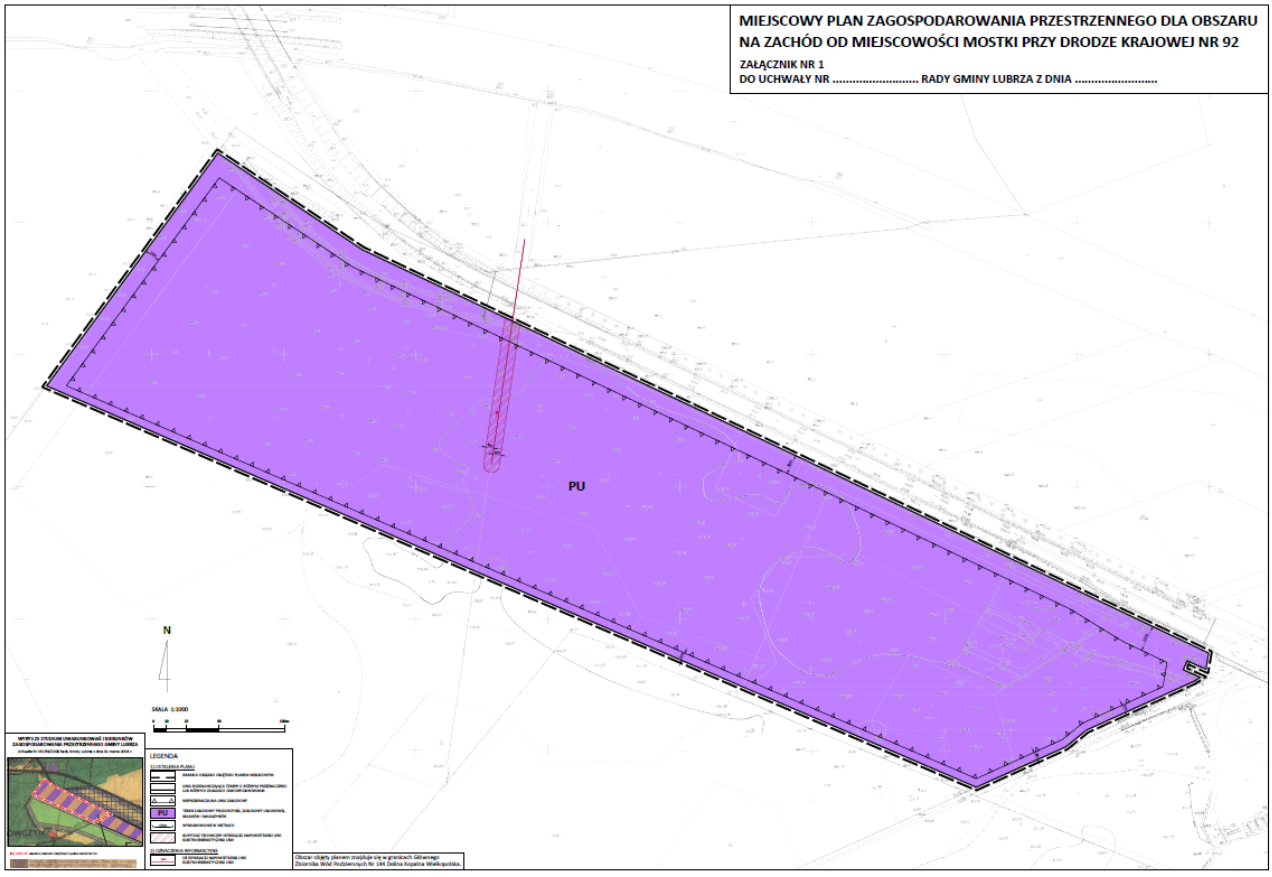
Piotr Kaczkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/228/21

Rady Gminy Lubrza

z dnia 29 listopada 2021 r.

Mapa Poglądowa



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/228/21

Rady Gminy Lubrza

z dnia 29 listopada 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 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.) Rada Gminy Lubrza rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/228/21

Rady Gminy Lubrza

z dnia 29 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 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.) Rada Gminy Lubrza rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/228/21

Rady Gminy Lubrza

z dnia 29 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

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 sporządzenia niniejszego dokumentu jest umożliwienie realizacji zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/161/20 Rady Gminy Lubrza z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na zachód od miejscowości Mostki przy drodze krajowej nr 92, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 15 ha.

Jednocześnie nie określono katalogów ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

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. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

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*, 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 przeznacza grunty pod zabudowę produkcyjną, zabudowę usługową, składy i magazyny. W związku z tym dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, w tym przeznaczeń zakazanych do realizacji, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

   Nie określa się natomiast szczegółowych zasad scalania i podziału, 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

   W uchwale określono parametry dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i rodzaj linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów. W wyniku realizacji ustaleń dotychczas niezabudowane działki zostaną zagospodarowane zgodnie z przyjętym przeznaczeniem. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania wpłyną na jego istotne jakościowe przekształcenie, w dominacją komponentów i procesów technicznych.

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

Obszar planu nie znajduje się w zasięgu granic obszarów przyrodniczych prawnie chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

Ponadto nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.

Nie występują grunty leśne. Natomiast dla gruntów rolnych klasy III obowiązuje decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 stycznia 2008 r. (znak sprawy: GZ.tr.057 – 602 – 9/08) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wydana przy procedurze sporządzenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

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

W obrębie ustalonego korytarza technicznego wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zakazuje się lokalizacji budynków i pomieszczeń na pobyt stały ludzi. W przypadku zaś skablowania lub likwidacji linii 15 kV powyższe zakazy, nie mają zastosowania.

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania obszar nie został objęty ochroną przed hałasem.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia minimalnie 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

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 także 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, 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 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 odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową lub z ujęć indywidualnych.

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 układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę gminną. Gmina Lubrza nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej i kolejowej znajdują się w miejscowości Mostki, 2 km od granic planu.