**UCHWAŁA NR XXXV/286/22**
**RADY GMINY W LUBRZY**

z dnia 27 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki i Staropole**

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 XXI/177/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 15 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki i Staropole, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr XXIX/238/21Rady Gminy Lubrza z dnia 13 grudnia 2021 r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki i Staropole.

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 i 2, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 3.

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 4.

6. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 5.

**§ 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 i nr 2 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 zewnętrza 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.** 1. 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.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.** 1. Na obszarze objętym planem określonym w załączniku nr 1 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

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.

2. Na obszarze objętym planem określonym w załączniku nr 2 wyznacza się teren **ZP/US** o przeznaczeniu zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się obligatoryjnych elementów planu miejscowego dotyczących:

a) zasad kształtowania krajobrazu,

b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) krajobrazy kulturowe,

b) dobra kultury współczesnej,

c) tereny górnicze,

d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

e) obszary osuwania się mas ziemnych,

f) krajobrazy priorytetowe.

## Rozdział 3
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 6.** 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 na rysunku,

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

**§ 7.** 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny: MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny ZP/US kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - 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

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

2. 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.

## Rozdział 6
## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 9.** 1. Do przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: ZP/US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

1) ogólnodostępność,

2) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

3) utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z elementami technicznego zagospodarowania terenu.

## Rozdział 7
## Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) formę zabudowy mieszkaniowej budynki jednorodzinne:

a) MN1 w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b) MN2 w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem:

a) 4,0m od terenów komunikacyjnych KDW,

b) 6,0m od drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu,

c) 12,0m od terenów leśnych ZL;

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-30,0m, gospodarczych i garaży 3,0m-20,0m;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6,0m;

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 $45^{O}$;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 11.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP –** teren zieleni urządzonej:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – ogrody, parki, skwery,

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki,

c) powierzchnia zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki,

d) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,

b) miejsc postojowych z dojazdem,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) wiat i obiektów kubaturowych o wysokości do 4,0 m,

e) wydzielonych wiat, pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych,

f) urządzeń rekreacji, o wysokości do 4,0m.

**§ 12.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **R –** tereny rolnicze:

1) ustala się prowadzenie upraw rolnych z dopuszczeniem trwałych użytków zielonych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

3) zakazuje się lokalizacji budynków, budowli rolniczych i obiektów kubaturowych.

**§ 13.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL –** tereny leśne:

1) ustala się prowadzenie upraw leśnych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym oraz szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 14.** 1. Na terenach infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku symbolem **E –** elektroenergetyka ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowej;

2) wysokość obiektów i urządzeń do 4,0 m;

3) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych;

2. Dopuszcza lokalizację innej infrastruktury technicznej;

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

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

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

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.

**§ 16.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP/US –** teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych gminną zielenią urządzoną – ogrody, parki, skwery i zadrzewienia i oraz lokalizację urządzeń sportowych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od terenów komunikacji – zgodnie z rysunkiem,

c) maksymalną wysokość obiektów sportowych do 15,0 m,

d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki,

e) powierzchnia zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki,

f) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,

b) miejsc postojowych z dojazdem,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) wiat i obiektów kubaturowych o wysokości do 4,0 m,

e) wydzielonych wiat, pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych,

f) urządzeń rekreacji o wysokości do 4,0m.

## Rozdział 8
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,w tym zakaz zabudowy

**§ 17.** 1. Ustala się pas technologiczny wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 15m – po 7,5 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 ust. 2.

2. W przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV zakaz, o którym mowa w ust 1 nie ma zastosowania.

3. Teren objęty planem obejmuje koncesja nr 15/97/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcin – Międzyrzecz".

## Rozdział 9
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 18.** 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. 461/1 w obrębie Mostki oraz drogi powiatowej działka nr ewid. 440/2 w obrębie Mostki.

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.

**§ 19.** 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 ZP.

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 500kW, 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 cieplną 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 10
## Stawki procentowe

**§ 20.** 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 11
## Przepisy końcowe

**§ 21.** W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza.

**§ 22.** 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 MOSTKI

skala 1:1000

0 50 100 150 200 m

N

MN1 MN2 KDW ZL ZP R E

15.0 10.0 12.0 8.0

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA
Uchwała Nr XXIX/238/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 13.12.2021 r.




obszar objęty planem miejscowym

OZNACZENIA
- granice opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

LINIE ZABUDOWY
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- stanowiska archeologiczne

PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- R tereny rolnicze
- ZL tereny leśne
- E teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDW tereny dróg wewnętrznych

USTALENIA NIEOBOWIĄZUJĄCE
- pas technologiczny od linii napowietrznej SN-15kV
- wymiarowanie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/286/22
Rady Gminy w Lubrzy
z dnia 27 czerwca 2022 r.

Sekcja mapy: 5.176.24.19.4.4, 5.176.24.24.2.2
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000

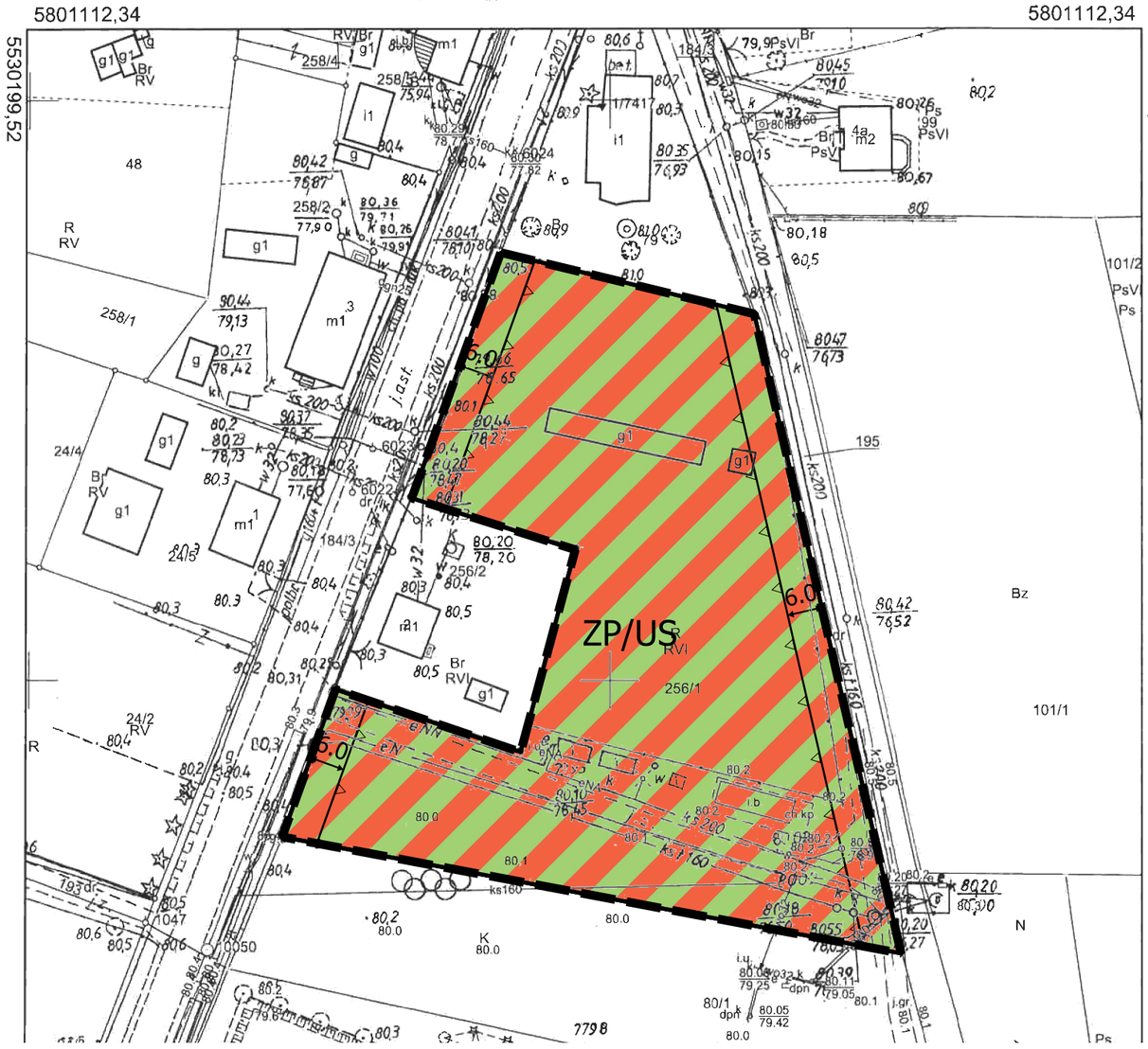
| | |
|---|---|
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA ŚWIEBODZIŃSKI ul. Kolejowa 2, 66-200 Świebodzin |
| Nazwa materiału zasobu | Mapa zasadnicza |
| Znak: GK.V.6642.448.2021.AN | Wydruk z bazy danych |
| Data wykonania kopii | 13. 04. 2021 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Z up. STAROSTY Alicja Nikiewicz Podinspektor w Wydziale Geodezji i Katastru |

Dane wykorzystane dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących dla

Województwo: lubuskie
Powiat: świebodziński
Jednostka ewidencyjna: Lubrza
Obręb ewidencyjny: STAROPOLE

# Mapa zasadnicza

Skala 1:1000




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA W OBRĘBIE STAROPOLE

## OZNACZENIA

granice opracowania planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### LINIE ZABUDOWY

nieprzekraczalne linie zabudowy

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

ZP/US tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji

wymiarowanie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA
Uchwała Nr XXIX/238/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 13.12.2021 r.




obszar objęty planem miejscowym

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
XXXV/286/22
Rady Gminy w Lubrzy
z dnia 27 czerwca 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 Mostki i Staropole odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
XXXV/286/22
Rady Gminy w Lubrzy
z dnia 27 czerwca 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 Mostki i Staropole. 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 publicznych) oraz infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXV/286/22

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Zalacznik5.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 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/238/21Rady 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 2022 r., poz. 503), 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 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 zamianę 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 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 dogodne dojazdy. 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.