UCHWAŁA NR XXXVII/304/22
RADY GMINY LUBRZA

z dnia 16 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki

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 XXXIII/274/22 Rady Gminy Lubrza z dnia 11 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki, 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 Ustalenia wstępne**

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

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

6. 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.

7. 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; 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, ochrony, portierni i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 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. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się obligatoryjnych elementów planu miejscowego dotyczących:

a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

b) zasad kształtowania krajobrazu,

c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

d) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

e) 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 2 Ustalenia szczegółowe**

§ 5. 1. Wyznacza się teren usług edukacji oraz usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu symbolem **UE-UK.**

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację:

a) kompleksu kulturalno - oświatowego,

b) szkoły,

c) przedszkola,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) domu kultury,

b) świetlicy wiejskiej,

c) biblioteki,

d) boiska sportowego,

e) placu zabaw,

f) parkingów,

g) infrastruktury technicznej, z wyjątkiem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zagospodarowania i zabudowy ustala się:

1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu 6,0 m od linii rozgraniczających;

2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;

4) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy maksymalnie 13,0m, wiat do 6,0m;

6) dachy płaskie, jednospadowe, wielopołaciowe:

a) o kącie nachylenia do 45°,

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

4. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. W zakresie dostępności komunikacyjnej ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych drogi powiatowej działki nr ewid. 440/2 oraz drogi gminnej działka nr ewid. 2/17.

6. W zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dla wszystkich obiektów w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc do parkowania.

7. Nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych do obiektów dla pojazdów pożarniczych.

8. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych nakazuje się do sieci kanalizacji sanitarnej.

9. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

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

10. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną, w tym źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500kW z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

11. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500kW z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się z sieci gazowej;

2) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych.

13. W zakresie usuwania odpadów:

1) ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) dla stanowiska archeologicznego Mostki 2 (AZP 55-13/2) ujętego w gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku obowiązują przepisy odrębne w zakresie prowadzenia prac ziemnych,

2) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* w planie zalicza się teren oznaczony symbolem: **UE-UK**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

3) ogólnodostępność;

4) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób z niepełnosprawnością;

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

§ 8. 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.

§ 9. 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 3 Ustalenia końcowe**

§ 10. 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.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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

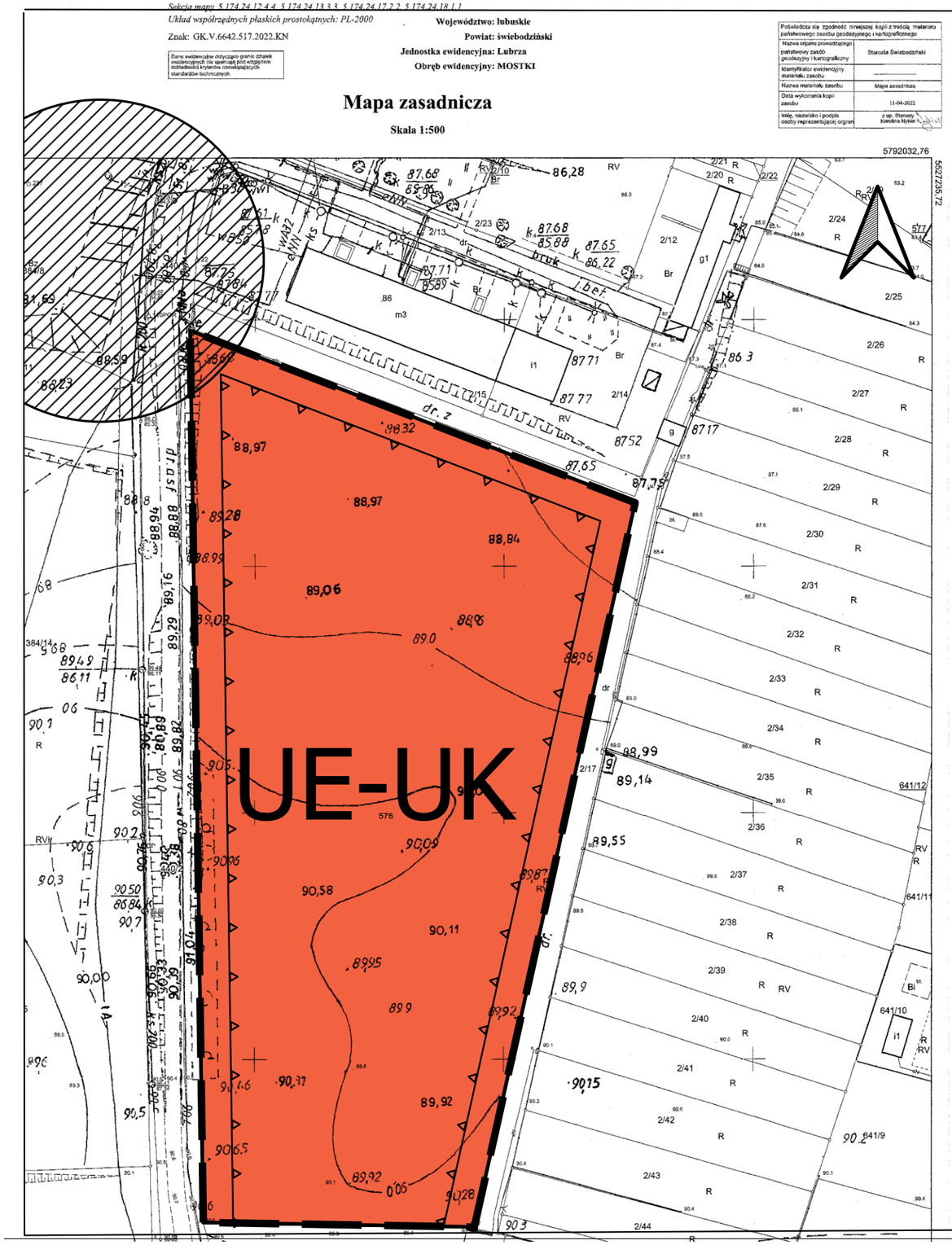
Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kaczkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/304/22

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 16.09.2022 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA W OBRĘBIE MOSTKI

skala 1:1000 0 25 50 75 m

OZNACZENIA:

granice opracowania planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

stanowisko archeologiczne Mostki 2 (AZP 55-13/2)

LINIE ZABUDOWY

nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

UE-UK teren usług edukacji oraz usług kultury i rozrywki

WYRYS ZE STUDIUM



Studium w formie ujednoloconej zatwierdzone uchwałą Nr XXI/238/2021 Rady Gminy Lubrza z dnia 13 grudnia 2021 r.

obszar objęty projektem planu miejscowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/304/22

Rady Gminy Lubrza

z dnia 16 września 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 odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/304/22

Rady Gminy Lubrza

z dnia 16 września 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.), Rada Miejska w Babimoście rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych, w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

a) środków pomocowych,

b) kredytów i pożyczek,

c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,

d) obligacji komunalnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/304/22

Rady Gminy Lubrza

z dnia 16 września 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 oraz przeznaczenie na publicznie dostępne samorządowe parki o funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej.

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/274/22 Rady Gminy Lubrza z dnia 11 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Mostki. Plan obejmuje obszar w obrębie Mostki o powierzchni ok. 1,2050 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren usług edukacji oraz usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu symbolem UE-UK.

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 określa zagospodarowanie jako teren usług edukacji oraz usług kultury i rozrywki. Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 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 terenu, sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

W obrębie planu występują grunty rolne klas RIII oraz grunty leśne Ls, 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, określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dla stanowiska archeologicznego Mostki 2 (AZP 55-13/2) ujętego w gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu wprowadzono zapis o obowiązywaniu przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

W zakresie ochrony akustycznej ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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 wywoła koszt dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury ale bez potrzeby wykupu nieruchomości. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują wzrost wartości gruntów.

7)prawo własności

Plan wyznacza obszar do realizacji inwestycji celu publicznego i stanowi własność komunalną.

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.

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 2022 r., poz. 1029).

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.

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. 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, 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.