UCHWAŁA NR XIII/77/25
RADY GMINY W LUBRZY

z dnia 24 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.[1)]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.[2)]) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)oraz z uchwałą Nr LII/437/24 Rady Gminy Lubrza, z dnia 6 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy: mieszkaniowej, letniskowej, zieleni, plaży, wód śródlądowych i komunikacji.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załączniki nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały

5. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr XLVIII/386/23 Rady Gminy Lubrza z dnia 30 października 2023 r.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenów;

5) linie wymiarujące odległości.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;

3) obszary osuwania się mas ziemnych;

4) obszary i tereny górnicze;

5) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;

6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;

8) grunty rolne i leśne wymagające ochrony;

9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) budowla przykryta dachem – obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;

2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

3) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;

5) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;

6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;

7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;

8) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;

9) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 3,76 ha, oznaczone symbolami:

1) **MNW –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (pow. ok. 1,93 ha);

2) **ML –** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (pow. ok. 0,52 ha);

3) **KDD** – teren drogi dojazdowej (pow. ok. 0,17 ha).

4) **WS-ZB** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub plaży (pow. ok. 0,78 ha);

5) **ZN –** teren zieleni naturalnej (pow. ok. 0,36 ha);

2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;

2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:

   a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu,

   c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;

3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce czerwieni, brązu, antracytu i szarości na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;

4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;

5) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;

7) dopuszcza się lokalizację budynków garaży jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;

8) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;

9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowni.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;

2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem literowym:

a) MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2) W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu;

3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

3) W zakresie zasad ochrony wód:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;

3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

2. Nakazuje się dostosowanie parametrów kształtowania bryły w tym wysokości, geometrii dachów do historycznej zabudowy mieszkalnej oraz rozplanowanie nowej zabudowy mieszkalnej do historycznej na terenie wsi Przełazy o parametrach określonych w § 15.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się: nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. W granicach planu, znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w szczególności: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) i uchwała nr XLVI/660/22 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 września 2022 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Rynna Paklicy i Ołoboku" (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2022 r. poz. 1748).

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne oznaczone symbolem KD.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 6,0 m oraz przy zapewnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny i jeden budynek letniskowy;

2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;

3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojacy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 ust. 2 pkt 2;

2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej.

7. W zakresie usuwania odpadów ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9.
Stawki procentowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową w wysokości 1 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10.
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla teren***ów*** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem: **MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej,

b) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem.

c) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości od 2,0 m do 4,0 m liczonej od linii drogi dojazdowej KDD;

2) parametry budynków mieszkalnych:

a) maksymalna wysokość zabudowy –11,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 3 kondygnacji,

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°;

3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny wliczając garaż;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m^2.

§ 16. 1. Dla teren***u*** zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej **ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej,

b) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem.

c) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości 4 m liczonej od linii drogi dojazdowej KDD;

2) parametry budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 2 kondygnacji,

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°;

3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – jedno miejsce parkingowe;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m^2.

§ 17. 1. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem **ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe teren zieleni naturalnej:

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren niesklasyfikowany - budowle przykryte dachem;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %.

2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m.

§ 18. 1. Dla terenu plaży lub wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem **WS-ZB** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren plaży;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej,

b) teren niesklasyfikowany – pomosty rozmieszczone w odległości min. co 50m, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) teren niesklasyfikowany - budowle przykryte dachem;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m.

§ 19. 1. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **KDD**:

1) ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 8,0 m,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jezdni, miejsc postojowych oraz chodników lub dróg pieszo-rowerowych,

b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,

c) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 20. W zakresie niniejszej uchwały traci moc:

1) uchwała nr IX/57/2003 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 12 września 2003 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza,

2) uchwała nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza**.**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Swaryczewski

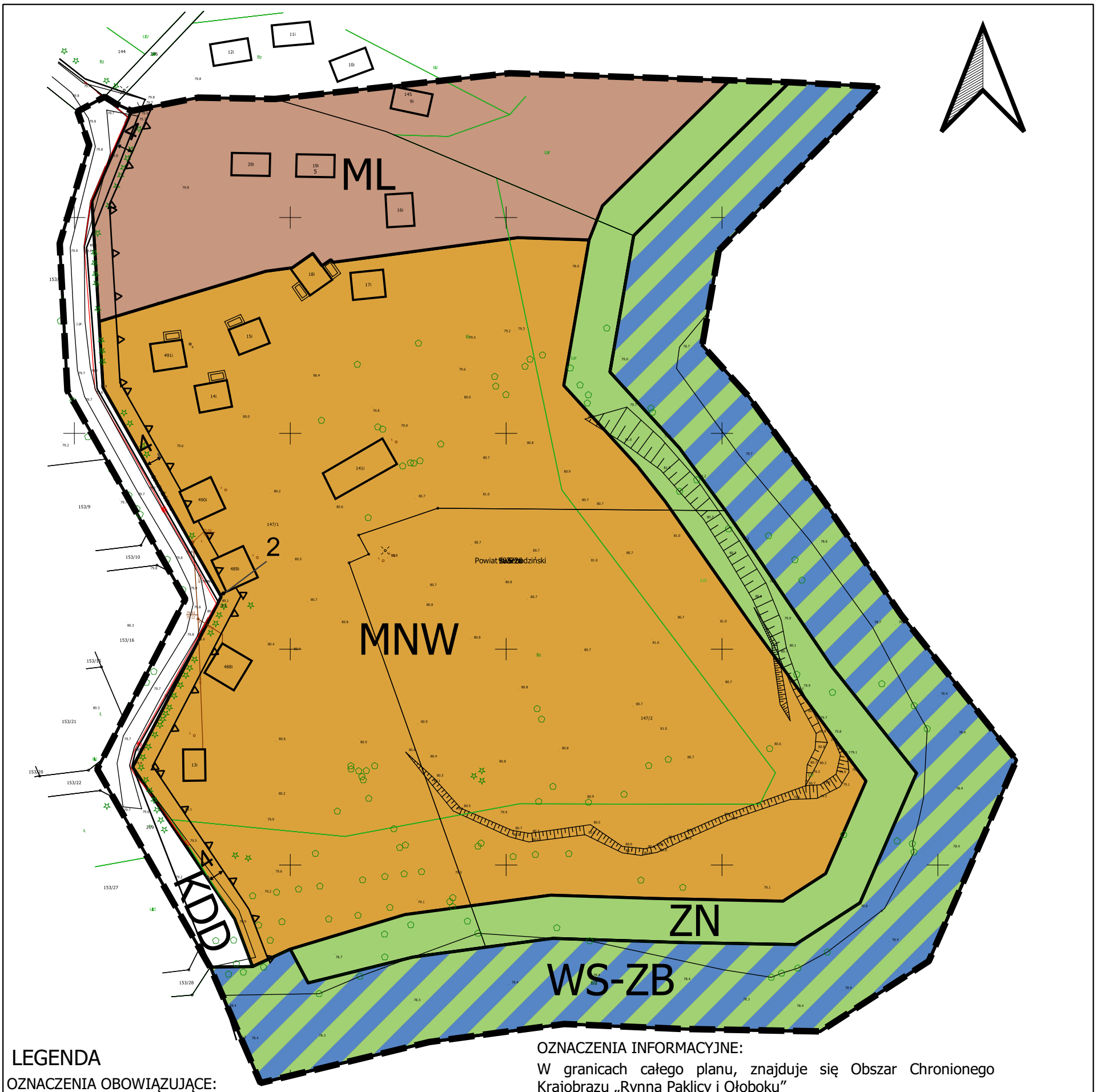
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy

skala 1:1000

0 25 50 75 100 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/77/25
Rady Gminy w Lubrzy
z dnia 24 marca 2025 r.

Załącznik nr 1 - rysunek planu



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- ML — teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- WS-ZB — teren wód powierzchniowych śródlądowych lub plaży
- ZN — teren zieleni naturalnej
- linie wymiarujące odległości

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

W granicach całego planu, znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku”

WYRYS ZE STUDIUM



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjęte w formie ujednoliconej uchwałą nr XXIX/238/21Rady Gminy Lubrza z dnia 13 grudnia 2021 r.

Mapa zasadnicza z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Świebodzinie; układ współrzędnych płaskich PL-2000/15 zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych ETRF2000-PL/CS92; EPSG:2176

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/77/25

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 24 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag,
dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i art. 67 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* Rada Gminy Lubrza rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w procesie konsultacji społecznych dla projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy, który trwał 30 dni i zakończył się w dniu 30.12.2024 r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/77/25

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 24 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/77/25

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia 24 marca 2025 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 2024 r. poz. 1130 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 i letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

Zgodnie z uchwałą Nr LII/437/24 Rady Gminy Lubrza, z dnia 6 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy, plan obejmuje obszar w obrębie Przełazy o powierzchni ok. 3,76 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zabudowy: mieszkaniowej, letniskowej, zieleni, plaży, wód śródlądowych i komunikacji.

Aktualnie na terenie działki 147/2 i na części działki 147/1 obowiązuje uchwała nr IX/57/2003 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 12 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza obejmującej tereny w obrębach: Mostki, Zagórze, Przełazy, Staropole, Lubrza, Nowa Wioska, Zagaje. Zmiana planu ustala funkcje terenu MN – teren zabudowy jednorodzinnej, KXO - teren ciągu pieszego ogólnodostępnego, KDW - teren drogi dojazdowej wewnętrznej oraz wyznacza pas nadbrzeżny o szerokości 30m od brzegu jeziora Niesłysz, w którym m.in. zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy. W północnej części działki 147/1 i na części działki 145 obowiązuje 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, która teren północnej części działki 147/1 przeznacza pod funkcję zabudowy letniskowej. W ustaleniach planu obowiązuje strefa ochronna jeziora Niesłysz od 50 do 100 m.

W ustaleniach planu nie określono katalogów ustaleń dotyczących: zasad kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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: krajobrazy priorytetowe i kulturowe, dobra kultury współczesnej, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej, grunty rolne i leśne wymagające ochrony oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr XLVIII/386/23 Rady Gminy Lubrza z dnia 30 października 2023 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 2024 r., poz. 1130), 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 głównie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej. 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 występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* tj. Obszar Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku", dla którego obowiązują przepisy odrębne. Wśród 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 nie 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

Nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, 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

Realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują wzrost wartości gruntów.

7)prawo własności

Plan wyznacza obszar do realizacji zabudowy mieszkaniowej i letniskowej stanowi własność prywatną.

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 2024 r., poz. 1094 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 jak również podczas konsultacji społecznych 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 Przełazy, która zapewnia dogodne dojazdy. Gmina Lubrza nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w miejscowości Przełazy, ok. 0,4 km od granic planu.