

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 II/10/2024 Rady Gminy Lubrza, z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Lubrza i Nowa Wioska, plan obejmuje obszar w obrębie Lubrza i Nowa Wioska o powierzchni ok. 5,84 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, zieleni urządzonej lub plaży, wód powierzchniowych śródlądowych lub plaży, parkingu lub elektroenergetyki i komunikacji.

Aktualnie na terenie działek 389/30, 389/26, 389/27, 389/28, 389/29 i 389/25 i na części działki 389/25 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. Zmiana planu ustala funkcje terenu 35UT – zabudowa usług turystycznych. Ustalenia ww. planu nakazują modernizację i przebudowę istniejących obiektów, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyburzone oraz budowę budynku pensjonatowo – hotelowego o wysokości do 3 kondygnacji a także budowę parterowych domków letniskowych z poddaszem. Ponadto rysunek planu wstępnie określa lokalizację zabudowy układ komunikacyjny oraz tereny zielone, które stanowią ok. 60% terenu objętego planem.

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 ujednoczonej 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, potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przedmiotowy plan określa zagospodarowanie głównie jako tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, zieleni urządzonej lub plaży, wód powierzchniowych śródlądowych lub plaży, parkingu lub elektroenergetyki i komunikacji. 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 i kolorystyka 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 zmianę 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 ze szczególnymi potrzebami, 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 terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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 tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki stanowi własność prywatną, natomiast tereny zieleni urządzonej lub plaży, wód powierzchniowych śródlądowych lub plaży, parkingu lub elektroenergetyki i komunikacji stanowią własność komunalną i państwową.

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 planistycznych 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 składania 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 Lubrza, która zapewnia dogodny dojazd. Gmina Lubrza nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w miejscowości Lubrza.